

Prot. n. 161/C/2017

Preg.mi Sigg.
Titolari e/o Legali Rappresentanti
delle Imprese associate
LORO SEDI

Ragusa, 27 Giugno 2017

Oggetto: **Ristrutturazioni edilizie e “sismabonus” – Nuova guida dell’Agenzia delle Entrate.**

Aggiornata al 14 giugno 2017 la Guida «Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali» a cura dell’Agenzia delle Entrate che illustra, tra l’altro, le novità del “sismabonus condomini”, relative alla cessione del credito, alla luce del recente Provvedimento n. 108577/2017.

Resta fermo l’approfondimento sulle modalità applicative della proroga fino al 31 dicembre 2017 delle detrazioni IRPEF del 50% per le ristrutturazioni edilizie e per l’acquisto di mobili.

“Sismabonus condomini” – Le novità per la cessione del credito.

Si ricorda che la legge 232/2016 (legge di Bilancio 2017) proroga per 5 anni (2017-2021) la detrazione IRPEF/IRES delle spese sostenute, sino ad un ammontare massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva (cd. “sismabonus”), situati nelle zone ad alta pericolosità sismica.

In particolare, vengono previste:

- la rimodulazione della percentuale di detrazione [1];
- l’ampliamento dell’ambito oggettivo, includendo anche le abitazioni diverse dalle “abitazioni principali” e l’estensione anche alla zona sismica 3 (oltre le zone 1 e 2, già in precedenza incluse nel bonus);
- la riduzione, da 10 a 5 anni, del periodo di ripartizione della detrazione.

Tenuto conto che l’agevolazione riguarda anche i lavori antisismici sulle parti comuni condominiali (cd. “sismabonus condomini”), la Guida si sofferma sulle modalità applicative della cessione del credito, ossia della possibilità, per ogni condomino, di cedere la detrazione (pari al 75% od all’85%), sotto forma di credito d’imposta, alle imprese esecutrici o a soggetti privati, ma con esclusione degli istituti di credito, degli intermediari finanziari e delle P.A..

Infatti, le modalità attuative della cessione sono state stabilite dal Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate 8 giugno 2017, n.108577, che recepisce le

osservazioni formulate dall'ANCE per garantire l'applicabilità di tale strumento con modalità semplificate.

In merito, l'Agenzia delle Entrate specifica, innanzitutto, che il credito d'imposta:

- può essere ceduto da parte di tutti i possibili beneficiari della detrazione, ivi compresi coloro che in concreto non potrebbero fruirne poiché «non tenuti al versamento dell'imposta» (ad es. i soggetti "incapienti"), ed i cessionari del credito;
- può essere oggetto di successiva cessione da parte del cessionario, come auspicato dall'ANCE.

Credito oggetto di cessione.

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate conferma che il condomino può cedere l'intera detrazione a lui spettante, che può essere calcolata, alternativamente:

- sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile;
- tenuto conto delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, sempre per la propria quota a lui riferibile.

Come richiesto dall'ANCE, viene confermato, altresì, che il cessionario può ricedere a sua volta, in tutto o in parte, il credito d'imposta ottenuto dal condomino, a condizione che questo sia divenuto "disponibile". Sotto tale profilo, l'Agenzia delle Entrate specifica ulteriormente che il credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e nei limiti in cui il condomino cedente abbia contribuito con il pagamento della parte di spesa non ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Inoltre, il credito ceduto ai fornitori si considera disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo.

Modalità di cessione.

L'Agenzia delle Entrate ripercorre, in sintesi, le modalità di cessione del credito d'imposta stabilite nel Provvedimento n.108577/2017, che prevedono specifici adempimenti a cura sia del condomino, sia dell'amministratore del condominio. Inoltre, vengono descritte le modalità di "monitoraggio" della cessione del credito, visualizzabile sia dal cedente che dal cessionario mediante le funzionalità telematiche messe a disposizione dell'Agenzia delle Entrate.

Adempimenti del condomino.

Alla delibera condominiale (o entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento), il condomino deve comunicare all'amministratore del condominio i dati dell'avvenuta cessione del credito, l'accettazione del cessionario e deve indicare i dati

identificativi (dati anagrafici o denominazione) ed il codice fiscale propri e dello stesso cessionario.

Adempimenti dell'amministratore.

L'amministratore del condominio deve [2]:

1. comunicare anno per anno (entro il 28 febbraio [3]) all'Agenzia delle Entrate, a pena di inefficacia della cessione del credito, i dati del cessionario e la sua accettazione del credito ricevuto, nonché l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente;
2. consegnare al condomino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia.

Utilizzo dei servizi telematici.

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate specifica che mediante la funzionalità del "Cassetto fiscale" sarà possibile, per il cessionario, visualizzare ed accettare il credito, e per il cedente, visualizzare le informazioni sull'accettazione del credito. Viene altresì, evidenziato che, in caso di successiva ed ulteriore cessione del credito ricevuto, il cessionario deve comunicare l'operazione, sempre con le modalità telematiche messe a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, che provvederà ad attribuire il credito al nuovo cessionario.

Utilizzo del credito da parte del cessionario.

Viene confermato che il cessionario deve utilizzare il credito d'imposta in cinque quote annuali di pari importo, mediante compensazione con il Modello F24, da presentare esclusivamente mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate. Il relativo codice tributo verrà istituito con un'apposita Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate. In caso di ulteriore cessione, il credito viene utilizzato in compensazione dal successivo cessionario, sulla base delle rate residue. La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

Controlli dell'Agenzia.

Infine, viene confermato che, in caso di verifiche fiscali che accertino la mancanza, in tutto o in parte, dei requisiti per fruire del "sismabonus condomini", da parte del condomino, ovvero del cessionario (per quel che riguarda, per quest'ultimo, l'indebita fruizione) il credito d'imposta viene recuperato a tassazione, con interessi e sanzioni.

"Bonus ristrutturazioni" e "Bonus mobili" - La proroga per il 2017.

L'Agenzia delle Entrate si sofferma, altresì, sulla proroga del potenziamento della detrazione IRPEF per il recupero delle abitazioni (cd. 36%) che continuerà ad applicarsi, nella misura del 50%, per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2017, da assumere entro il limite massimo di 96.000 euro. La proroga, a tutto il 2017, riguarda

anche la detrazione del 50% per l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese (detrazione da applicare sul 25% del prezzo d'acquisto, sempre nel massimo di 96.000 euro).

Infine, vengono confermate le modalità applicative della proroga, sino al 31 dicembre 2017, della detrazione IRPEF per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici, destinati ad abitazioni ristrutturate, nella misura del 50% delle spese sostenute, per un importo massimo di spesa di 10.000 euro.

In merito, l'Agenzia delle Entrate evidenzia che, rispetto alla formulazione dell'agevolazione in vigore fino al 31 dicembre 2016, la proroga per il 2017 del "bonus mobili" viene riconosciuta ai soggetti che sull'abitazione da arredare hanno avviato interventi, agevolati con il "bonus edilizia", a decorrere dal 1° gennaio 2016, escludendo quelli iniziati antecedentemente a tale data.

[1] Si ricorda che la percentuale di detrazione è pari al:

- a) 50% per gli interventi "antisismici" eseguiti sulle parti strutturali,
- b) 70% se l'intervento riduce il rischio sismico di una classe,
- c) 75% se l'intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di una classe,
- d) 80% se l'intervento riduce il rischio sismico di due classi,
- e) 85% se l'intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di due classi.

In ogni caso, l'ammontare delle spese agevolate non può superare i 96.000 euro per unità immobiliare.

[2] L'Agenzia delle Entrate precisa, altresì, che i condòmini dei cd. "condomini minimi", non avendo l'obbligo di nominare l'amministratore, possono cedere il credito incaricando un condomino di effettuare gli adempimenti con le stesse modalità previste per gli amministratori di condominio.

[3] Ai sensi dell'art. 2 del Decreto del Ministro dell'economia e finanze 1° dicembre 2016 ed il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 19969 del 27 gennaio 2017.

Cordialità



ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)