

Legge di Stabilità 2017 e bonus condomini: ecco i provvedimenti pubblicati dall'Agenzia delle Entrate

Data: 6 dicembre 2017 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



CROTONE, 12 GIUGNO - L'Agenzia delle Entrate l'8 giugno 2017 ha pubblicato i provvedimenti n. 108572 e n. 108577 che disciplinano le modalità di cessione dei crediti corrispondenti alle detrazioni per gli interventi antisismici e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici. [MORE]

Il bonus condomini 2017, è la possibilità prevista dalla nuova Legge di Stabilità 2017, di poter fruire di una detrazione fiscale, ovvero, uno sconto IRPEF consistente, per i condomini che effettuano interventi di risparmio energetico e/o di adeguamento antisismico e di ristrutturazione. Pertanto, le novità per il 2017, introdotte dalla nuova Manovra, riguardano: 1. l'estensione di tutti i bonus casa, oggi, in vigore, ai condomini; 2. maggiore sarà l'adeguamento energetico o antisismico e più alta sarà la riduzione Irpef; 3. ecobonus 2017 esteso per 5 anni ovvero fino al 2021 se le spese sostenute riguardano le parti comuni dei condomini; 4. per i condomini che non hanno immediata disponibilità economica per eseguire i lavori, la nuova legge di Bilancio 2017, ha previsto la possibilità di cedere a soggetti terzi i crediti, e non solo alle ditte che eseguono i lavori.

Inoltre, occorre ricordare che per chi ristruttura casa nel 2017, ha la possibilità di fruire ancora della detrazione 50% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2017. Stessa proroga anche per il bonus mobili 2017 ed elettrodomestici solo se i lavori sono iniziati a partire dall'1 gennaio 2016. Il limite di spesa massima per questo tipo di detrazione rimane sempre a diecimila euro, tenendo conto degli interventi effettuati nel 2016 o quelli iniziati nel 2016 e proseguiti nel 2017, che vanno considerati al netto delle spese sostenute nel 2016 per le quali si è fruito della detrazione.

I suindicati provvedimenti disciplinano le modalità di cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante: 1. per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica effettuate sulle parti comuni di edifici dalle quali derivi una riduzione del rischio sismico (art. 16, comma 1-quinquies D.L. n. 63/2013). La

detrazione è pari al 75% delle spese sostenute dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 (85% se dall'intervento derivi il passaggio a due classi inferiori di rischio) e si applica su un ammontare delle spese non superiore a 96.000,00 euro moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio; 2. per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e quelli di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva. Questa detrazione, anch'essa riconosciuta per le spese sostenute dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, è pari al 70% per i primi dei citati interventi e al 75% per i secondi e si applica su un ammontare delle spese non superiore a 40.000,00 euro moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

I citati provvedimenti prevedono che il credito può essere ceduto dai condomini (anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, a condizione che siano teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta prevista per i detti interventi) e dai cessionari del credito (che a loro volta possono effettuare ulteriori cessioni) a favore dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi o di altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti (a condizione che però non si tratti di istituti di credito, intermediari finanziari e P.A.).

Secondo quanto previsto dalla nuova Manovra, il condomino può cedere l'intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori (per la quota a lui ascrivibile) o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal Condominio (anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui ascrivibile). Il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile ovvero, secondo quanto stabilito dal Provvedimento, dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il Condominio ha sostenuto la spesa e sempre che il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Se nella delibera assembleare che approva gli interventi non sono indicati i dati, la procedura per il riconoscimento del credito deve essere attivata dai condomini che devono comunicare all'amministratore di Condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito indicando, oltre ai propri dati, anche la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo e l'accettazione della cessione; a sua volta, l'amministratore di Condominio comunica all'Agenzia delle Entrate l'accettazione del cessionario, la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo e l'ammontare del credito d'imposta ceduto sulla base delle spese sostenute dal Condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente; in seguito, consegna al condomino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia delle entrate. Il mancato invio della predetta comunicazione rende inefficace la cessione del credito. In caso di Condomini minimi sprovvisti di amministratore, i condomini possono cedere il credito d'imposta incaricando uno tra loro di effettuare gli adempimenti in questione. Il cessionario, che intende a sua volta cedere il credito che a lui spetta, deve darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate attraverso i canali telematici della stessa. Il credito a lui spettante sarà indicato nel suo "Cassetto fiscale" e potrà utilizzarlo o cederlo ulteriormente solo dopo che l'abbia accettato con le funzionalità rese disponibili nel medesimo "Cassetto fiscale". Le informazioni sull'accettazione del credito da parte del cessionario sono visibili anche nel "Cassetto fiscale" del cedente.

Il credito d'imposta, che non sia oggetto di successiva cessione, è utilizzabile in compensazione mediante modello F24 esclusivamente attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate. La compensazione non è soggetta ai limiti ex art. 34 L. n. 388/2000. Il credito è utilizzabile dal cessionario alle stesse condizioni applicabili al cedente. La quota del credito che non è utilizzata nel periodo di pertinenza è riportata nei periodi d'imposta successivi e non può essere chiesta a rimborso.

In caso di mancanza anche parziale dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione in capo al condomino (ovvero in caso di indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del cessionario) il recupero del relativo importo avverrà nei loro confronti (rispettivamente, del condomino nella prima ipotesi e del cessionario nella seconda) maggiorato di interessi e sanzioni.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it

<https://www.infooggi.it/articolo/legge-di-stabilita-2017-e-bonus-condominiecco-i-provvedimenti-pubblicati-dall-agenzia-delle-entrate/98993>

