PROVVEDIMENTO N. PROT. 108577

Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento 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 ai sensi dell'articolo 14, comma 2-sexies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, come modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera a), n. 3, della legge 11 dicembre 2016, n. 232

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento

dispone

1. Oggetto

1.1 Il provvedimento, emanato ai sensi dell'articolo 14, comma 2-sexies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, come da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera a), n. 3, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, individua le modalità con le quali i soggetti beneficiari della detrazione di cui al comma 2-quater del citato articolo 14, possono cedere il credito corrispondente alla predetta detrazione per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021. La detrazione oggetto di cessione è quella spettante per gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'articolo 1, commi da 344 a 347, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, effettuati sulle parti comuni di edifici che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo nonché per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015.

2. Ambito soggettivo

2.1 Il credito d'imposta può essere ceduto da:

a) i condòmini, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, a condizione che siano teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta prevista per gli interventi di cui all'articolo 14, comma 2-quater, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63;
b) i cessionari del credito i quali a loro volta possono effettuare ulteriori cessioni.

2.2 Il credito d'imposta può essere ceduto in favore:
a) dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi di cui all'articolo 14 comma 2-quater del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63;
b) di altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti. E' esclusa la cessione del credito in favore di istituti di credito e intermediari finanziari nonché delle amministrazioni pubbliche di cui al decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.

3. Credito cedibile

3.1 Il credito d'imposta cedibile corrisponde alla detrazione dall'imposta lorda di cui all'articolo 14, comma 2-quater, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 nella misura del 70 per cento, se relative ad interventi condominiali che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e nella misura del 75 per cento, se relative ad interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015. La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

3.2 Il condòmino 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 imputabile, 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 imputabile.

3.3 Il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile.

3.4 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 semprechè il condòmino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta. 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.

4. Adempimenti per la cessione del credito

4.1 Il condòmino che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre al proprio nome, cognome e codice fiscale.

4.2 L'amministratore del condominio:

a) comunica annualmente all'Agenzia delle entrate, con le stesse modalità e negli stessi termini disciplinati dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 1° dicembre 2016 ai fini della elaborazione della dichiarazione precompilata: la denominazione e il codice fiscale del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto nonché l'ammontare dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente e alle quali il condòmino cedente ha contribuito per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta;

b) consegna al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili sostenute nell'anno precedente dal condominio, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione di cui al punto 4.2, lett. a).

4.3 I condòmini appartenenti a condomini per i quali, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore e che non abbiano proceduto a tale nomina, possono cedere il credito d'imposta incaricando un condòmino di comunicare all'Agenzia delle entrate, con le medesime modalità e nei termini previsti per gli amministratori di condominio di cui al precedente punto 4.2, lett. a), i dati relativi alla cessione del credito.

4.4 Il mancato invio della comunicazione di cui al punto 4.2, lett. a) rende inefficace la cessione del credito.

4.5 L'Agenzia delle entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito d'imposta che gli è stato attribuito e che potrà utilizzare, con le modalità di cui al punto 5 del presente provvedimento, solo a seguito della relativa accettazione con le funzionalità rese disponibili nel suo "Cassetto fiscale". Le informazioni sull'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario saranno rese visibili anche nel "Cassetto fiscale" del cedente.

4.6 Il cessionario che cede il credito d'imposta a lui attribuito deve darne comunicazione all'Agenzia delle entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che provvede ad attribuire il credito al nuovo cessionario con le modalità di cui al punto 4.5.

5. Utilizzo del credito d'imposta in compensazione

5.1 Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, è ripartito in dieci quote annuali di pari importo, utilizzabili in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e successive modificazioni, presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento. Non si applicano i limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388. Il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue.

5.2 Nel caso in cui l'importo del credito d'imposta utilizzato risulti superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è scartato. Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate.

5.3 La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

5.4 Con separata risoluzione dell'Agenzia delle entrate è istituito il codice tributo per la fruizione del credito acquisito da indicare nel modello F24 e sono impartite le istruzioni per la compilazione del modello stesso.

6. Controlli

6.1 L'Amministrazione finanziaria qualora accerti la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione d'imposta provvede al recupero del credito corrispondente nei confronti del condòmino, maggiorato di interessi e sanzioni.

6.2 L'Amministrazione finanziaria qualora accerti l'indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del cessionario provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

Motivazioni

Il provvedimento è emanato ai sensi dell'articolo 14, comma 2-*sexies*, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, come da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera a), n. 3, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, individua le modalità con le quali i soggetti beneficiari della detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'articolo 1, commi da 344 a 347 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, effettuati sulle parti comuni di edifici, possono cedere il credito corrispondente alla predetta detrazione per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

In sostanza, con riferimento alle spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, il comma 2-*quater*, dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, consente ai contribuenti di cedere, ai fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione di tali interventi e ad altri soggetti privati, un credito pari alla detrazione spettante. La detrazione è prevista nella misura del 70 per cento per gli interventi che interessino l'involucro dell'edificio, nella misura del 75 per cento per gli interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva.

La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

La disposizione riguarda:

- i condòmini, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, a condizione che siano teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta prevista per gli interventi di cui all'articolo 14, comma 2-*quater* del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63;
- i fornitori che hanno eseguito i lavori, ovvero altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti;
- le spese sostenute per interventi che interessino l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso e quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva, che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015.

La detrazione, sotto forma di credito d'imposta, non può essere ceduta alle banche e agli intermediari finanziari, esclusi dalla norma, e alle pubbliche amministrazioni di cui al decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.

Il provvedimento, inoltre, tiene conto delle imprescindibili esigenze di controllare la corretta cessione della detrazione da parte del condòmino e la corretta fruizione del credito da parte dei fornitori e dei soggetti terzi; a tale fine, delinea una procedura di comunicazione telematica nei confronti dell'Agenzia da parte dei condomini che vi provvederanno attraverso l'amministratore o, qualora non obbligati alla relativa nomina, attraverso il condòmino incaricato.

Il punto 2 del provvedimento stabilisce, genericamente, che il credito può essere ceduto da tutti i condòmini teoricamente beneficiari della detrazione, anche se non tenuti al versamento dell'imposta. La possibilità di cedere la detrazione, pertanto, riguarda tutti i soggetti che sostengono le spese in questione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta.

La disposizione riguarda, inoltre, i soggetti IRES e i cessionari del credito che possono, a loro volta, effettuare ulteriori cessioni.

Il punto 3 stabilisce che il credito cedibile, corrisponde alla detrazione dall'imposta lorda nella misura del 70 per cento, per interventi che migliorino la prestazione energetica dell'edificio, se la realizzazione degli stessi interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e, nella misura del 75 per cento, per gli interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguono almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015.

Il credito d'imposta cedibile da parte del condòmino è determinato sulla base della intera spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, ripartita tra i condòmini secondo i criteri approvati dalla assemblea o sulla base della intera spesa sostenuta dal condòmino nel periodo d'imposta e pagata dal condominio ai fornitori, per la parte non ceduta sotto forma di credito.

Il cessionario può disporre del credito dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e nei limiti in cui il condòmino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento.

Ai sensi del punto 4 del provvedimento, per effettuare la cessione del credito i condòmini, se i dati della cessione non sono indicati nella delibera assembleare che approva gli interventi, 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 la accettazione della cessione. L'amministratore del condominio, a sua volta, comunica all'Agenzia delle entrate negli stessi termini disciplinati dal decreto ministeriale 1° dicembre 2016, 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. Successivamente consegna al condòmino 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.

I condòmini appartenenti ai c.d. condomini minimi che, non avendo l'obbligo di nominare l'amministratore, non vi abbiano provveduto possono cedere il credito d'imposta incaricando un condòmino di effettuare gli adempimenti con le modalità e nei termini previsti per gli amministratori di condominio.

Il cessionario che intende a sua volta cedere il credito a lui spettante deve darne comunicazione all'Agenzia delle entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia.

L'Agenzia delle entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito a lui ceduto che, tuttavia, può essere utilizzato o ulteriormente ceduto solo dopo che sia stato da quest'ultimo 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 punto 5 del provvedimento stabilisce che il credito d'imposta, che non sia oggetto di successiva cessione, è utilizzabile in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, mediante il modello F24 esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate. Alla compensazione della cessione del credito non si applicano i limiti previsti dall'articolo n. 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388. Il credito è utilizzabile dal cessionario alle medesime condizioni applicabili al cedente.

La quota del credito che non è fruita nel periodo di spettanza è riportata nei periodi d'imposta successivi e non può essere chiesta a rimborso. Il codice tributo da utilizzare sarà istituito con separata risoluzione dell'Agenzia delle entrate.

I controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria sono disciplinati dal punto 6 del provvedimento, il quale stabilisce che se viene accertata:

- la mancanza anche parziale dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione in capo al condòmino il recupero del relativo importo avverrà nei suoi confronti, maggiorato di

interessi e sanzioni;

- l'indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del cessionario, il recupero del relativo importo avverrà nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

Riferimenti normativi

Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle Entrate

Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni (art. 57; art. 62; art. 66; art. 67, comma 1; art. 68, comma 1; art. 71, comma 3, lett. a); art. 73, comma 4);

Statuto dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 42 del 20 febbraio 2001 (art. 5, comma 1; art. 6. comma 1);

Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 36 del 13 febbraio 2001 (art. 2, comma 1);

Decreto del Ministro delle Finanze 28 dicembre 2000, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 9 del 12 gennaio 2001.

Disciplina normativa di riferimento

Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, recante "Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi";

Decreto del Presidente della Repubblica 27 febbraio 1986, n. 917, recante l'approvazione del Testo Unico delle Imposte sui Redditi;

Decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, recante "Norme di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi e dell'imposta sul valore aggiunto, nonché di modernizzazione del sistema di gestione delle dichiarazioni" e, in particolare, gli articoli 17 e seguenti, che disciplinano il sistema dei versamenti unitari con compensazione;

Decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322 e successive modificazioni, concernente il "Regolamento recante modalità per la presentazione delle dichiarazioni relative alle imposte sui redditi, all'imposta regionale sulle attività produttive e all'imposta sul valore aggiunto, ai sensi dell'articolo 3, comma 136, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662";

Decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 e successive modificazioni, recante "Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del

Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale" e, in particolare, l'articolo 14, comma 2-quater);

Legge 27 dicembre 2006 n. 296 e successive modificazioni, recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato" (legge finanziaria 2007) e, in particolare, l'articolo 1, commi 344 e seguenti;

Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministro dello sviluppo economico 19 febbraio 2007 e successive integrazioni e modificazioni recante "Disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 1, comma 349, della L. 27 dicembre 2006, n. 296";

Decreto del 1° dicembre 2016 del Ministro dell'Economia e finanze concernente "Termini e modalità per la trasmissione all'Agenzia delle entrate dei dati relativi ai rimborsi delle spese universitarie e dei dati relativi alle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali ai fini della elaborazione della dichiarazione precompilata".

Legge 11 dicembre 2016 n. 232, recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2017 e bilancio pluriennale per il triennio 2017-2019" (legge di bilancio 2017) e, in particolare, l'articolo 1, comma 2, lett. a), n. 3.

La pubblicazione del presente Provvedimento sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate tiene luogo della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, ai sensi dell'art. 1, comma 361, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Roma, 08/06/2017

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

Rossella Orlandi

(firmato digitalmente)

PROVVEDIMENTO N. PROT. 108572

Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante 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, ai sensi dell'articolo 16, comma 1-quinquies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, come modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera c), n. 3, della legge 11 dicembre 2016, n. 232

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento

dispone

1. Oggetto

1.1 Il provvedimento, emanato ai sensi dell'articolo 16, comma 1-quinquies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, come da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera c), n. 3, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, individua le modalità con le quali i soggetti beneficiari della detrazione spettante per determinati interventi effettuati sulle parti comuni di edifici relativi all'adozione di misure antisismiche possono cedere il credito corrispondente alla predetta detrazione per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

2. Ambito soggettivo

2.1 Il credito d'imposta può essere ceduto da:
a) i condòmini, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, a condizione che siano teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta prevista per gli interventi di cui all'articolo 16 comma 1-quinquies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63;
b) i cessionari del credito i quali a loro volta possono effettuare ulteriori cessioni.

2.2 Il credito può essere ceduto in favore:
a) dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi di cui all'articolo 16 comma 1-quinquies del decreto legge 4 giugno 2013, n.63;
b) di altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti. E' esclusa la cessione del credito in favore di istituti di credito e intermediari finanziari nonché delle amministrazioni pubbliche di cui al decreto legislativo

30 marzo 2001, n. 165.

3. Credito cedibile

3.1 Il credito d'imposta cedibile corrisponde alla detrazione dall'imposta lorda sul reddito, prevista per gli interventi condominiali di cui all'articolo 16, comma 1-quinquies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, nella misura del 75 per cento delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, se dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe inferiore di rischio, e dell'85 per cento delle medesime spese se dall'intervento derivi il passaggio a due classi inferiori di rischio. La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in cinque quote annuali di pari importo.

3.2 Il condòmino 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 imputabile, 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 imputabile.

3.3 Il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile.

3.4 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 semprechè il condòmino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta. 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.

4. Adempimenti per la cessione del credito

4.1 Il condòmino che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre al proprio nome, cognome e codice fiscale.

4.2 L'amministratore del condominio:

a) comunica annualmente all'Agenzia delle entrate, con le stesse modalità e negli stessi termini disciplinati dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 1° dicembre 2016 ai fini della elaborazione della dichiarazione precompilata: la denominazione e il codice fiscale del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto nonché l'ammontare dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente e alle quali il condòmino cedente ha contribuito per la

parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta;

b) consegna al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili sostenute nell'anno precedente dal condominio, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione di cui al punto 4.2, lett. a).

4.3 I condòmini appartenenti a condomini per i quali, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore e che non abbiano proceduto a tale nomina, possono cedere il credito d'imposta incaricando un condòmino di comunicare all'Agenzia delle entrate, con le medesime modalità e nei termini previsti per gli amministratori di condominio di cui al precedente punto 4.2, lett. a), i dati relativi alla cessione del credito.

4.4 Il mancato invio della comunicazione di cui al punto 4.2, lett. a), rende inefficace la cessione del credito.

4.5 L'Agenzia delle entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito d'imposta che gli è stato attribuito e che potrà utilizzare, con le modalità di cui al punto 5 del presente provvedimento, solo a seguito della relativa accettazione con le funzionalità rese disponibili nel suo "Cassetto fiscale". Le informazioni sull'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario saranno rese visibili anche nel "Cassetto fiscale" del cedente.

4.6 Il cessionario che cede il credito d'imposta a lui attribuito deve darne comunicazione all'Agenzia delle entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che provvede ad attribuire il credito al nuovo cessionario con le modalità di cui al punto 4.5.

5. Utilizzo del credito d'imposta in compensazione

5.1 Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, è ripartito in cinque quote annuali di pari importo, utilizzabili in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e successive modificazioni, presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento. Non si applicano i limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388. Il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue.

5.2 Nel caso in cui l'importo del credito d'imposta utilizzato risulti superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è scartato. Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate.

5.3 La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni

successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

5.4. Con separata risoluzione dell'Agenzia delle entrate è istituito il codice tributo per la fruizione del credito acquisito da indicare nel modello F24 e sono impartite le istruzioni per la compilazione del modello stesso.

6. Controlli

6.1 L'Amministrazione finanziaria qualora accerti la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione d'imposta provvede al recupero del credito corrispondente nei confronti del condòmino, maggiorato di interessi e sanzioni.

6.2 L'Amministrazione finanziaria qualora accerti l'indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del cessionario provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

Motivazioni

Il provvedimento è emanato ai sensi dell'articolo 16, comma 1-quinquies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, come da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera c), n. 3, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, e individua le modalità con le quali i soggetti beneficiari della detrazione spettante per determinati interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del TUIR, effettuati sulle parti comuni di edifici, possono cedere il credito corrispondente alla predetta detrazione per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

In sostanza, con riferimento a tali spese, la norma consente ai contribuenti di cedere, ai fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione di tali interventi e ad altri soggetti privati, un credito pari alla detrazione spettante. La detrazione è prevista nella misura del 75 per cento delle spese sostenute, se dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio ad una classe inferiore di rischio, e dell'85 per cento delle medesime spese se dall'intervento derivi il passaggio a due classi inferiori di rischio. La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in cinque quote annuali di pari importo.

La disposizione riguarda:

- i condòmini, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, a condizione che siano teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta prevista per gli interventi di cui all'articolo 16, comma 1-quinquies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63;
- i fornitori che hanno eseguito i lavori, ovvero altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti privati;
- le spese sostenute per interventi relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, effettuati sulle parti comuni degli edifici che si trovino nelle zone 1, 2 e 3 di cui

all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.
La detrazione, sotto forma di credito d'imposta, non può essere ceduta alle banche ed intermediari finanziari, esclusi dalla norma, e alle pubbliche amministrazioni di cui al decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.
Il provvedimento, inoltre, tiene conto delle imprescindibili esigenze di controllare la corretta cessione della detrazione da parte del condòmino e la corretta fruizione del credito da parte dei fornitori e dei soggetti terzi; a tale fine, delinea una procedura di comunicazione telematica nei confronti dell'Agenzia da parte dei condòmini che vi provvederanno attraverso l'amministratore o, qualora non obbligati alla relativa nomina, attraverso il condòmino incaricato.
Il punto 2 del provvedimento stabilisce, genericamente, che il credito può essere ceduto da tutti i condòmini teoricamente beneficiari della detrazione, anche se non tenuti al versamento dell'imposta. La possibilità di cedere la detrazione, pertanto, riguarda tutti i soggetti che sostengono le spese in questione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta.
La disposizione riguarda, inoltre, i soggetti IRES e i cessionari del credito che possono, a loro volta, effettuare ulteriori cessioni.
Il punto 3 stabilisce che il credito cedibile corrisponde alla detrazione dall'imposta lorda prevista nella misura del 75 per cento delle spese sostenute, se dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe inferiore di rischio, e dell'85 per cento delle medesime spese se dall'intervento derivi il passaggio a due classi inferiori di rischio. Il credito d'imposta cedibile da parte del condòmino è determinato sulla base dell'intera spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, ripartita tra i condòmini secondo i criteri approvati dalla assemblea o sulla base dell'intera spesa sostenuta dal condòmino nel periodo d'imposta e pagata dal condominio ai fornitori per la parte non ceduta sotto forma di credito.
Il cessionario può disporre del credito dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e nei limiti in cui il condòmino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento.
Ai sensi del punto 4 del provvedimento, per effettuare la cessione del credito i condòmini, se i dati non sono indicati nella delibera assembleare che approva gli interventi, 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 la accettazione della cessione. L'amministratore di condominio, a sua volta, comunica all'Agenzia delle entrate negli stessi termini disciplinati dal decreto ministeriale 1° dicembre 2016, 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. Successivamente consegna al condòmino 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.
I condòmini appartenenti ai c.d. condomini minimi che, non avendo l'obbligo di nominare l'amministratore, non vi abbiano provveduto possono cedere il credito d'imposta incaricando un condòmino di effettuare gli adempimenti con le modalità e nei termini previsti per gli amministratori di condominio.
Il cessionario che intende a sua volta cedere il credito a lui spettante, deve darne comunicazione all'Agenzia delle entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia.
L'Agenzia delle entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito ceduto che, tuttavia, può essere utilizzato o ulteriormente ceduto solo dopo che sia stato da quest'ultimo 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 punto 5 del provvedimento stabilisce che il credito d'imposta, che non sia oggetto di successiva cessione, è utilizzabile in compensazione ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, mediante modello F24 esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate. Alla compensazione della cessione del credito non si applicano i limiti previsti dall'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388. Il credito è utilizzabile dal cessionario alle medesime condizioni applicabili al cedente.
La quota del credito che non è fruita nel periodo di spettanza è riportata nei periodi d'imposta successivi e non può essere chiesta a rimborso. Il codice tributo da utilizzare sarà istituito con separata risoluzione dell'Agenzia delle entrate.
I controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria sono disciplinati dal punto 6 del provvedimento, il quale stabilisce che se viene accertata:
- la mancanza anche parziale dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione in capo al condòmino, il recupero del relativo importo avverrà nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni;
- l'indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del cessionario, il recupero del relativo importo avverrà nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

Riferimenti normativi

Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle Entrate

Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni (art. 57; art. 62; art. 66; art. 67, comma 1; art. 68, comma 1; art. 71, comma 3, lett. a); art. 73, comma 4);
Statuto dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 42 del 20 febbraio 2001 (art. 5, comma 1; art. 6. comma 1);
Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 36 del 13 febbraio 2001 (art. 2, comma 1);
Decreto del Ministro delle Finanze 28 dicembre 2000, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.

9 del 12 gennaio 2001.

Disciplina normativa di riferimento

Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, recante "Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi";

Decreto del Presidente della Repubblica 27 febbraio 1986, n. 917, recante l'approvazione del Testo Unico delle Imposte sui Redditi;

Decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, recante "Norme di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi e dell'imposta sul valore aggiunto, nonché di modernizzazione del sistema di gestione delle dichiarazioni" e, in particolare, gli articoli 17 e seguenti, che disciplinano il sistema dei versamenti unitari con compensazione;

Decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322 e successive modificazioni, concernente il "Regolamento recante modalità per la presentazione delle dichiarazioni relative alle imposte sui redditi, all'imposta regionale sulle attività produttive e all'imposta sul valore aggiunto, ai sensi dell'articolo 3, comma 136, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.";

Decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 e successive modificazioni, recante "Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale" e, in particolare, l'articolo 16, comma 1-quinquies);

Decreto del 1° dicembre 2016 del Ministro dell'Economia e finanze concernente "Termini e modalità per la trasmissione all'Agenzia delle entrate dei dati relativi ai rimborsi delle spese universitarie e dei dati relativi alle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali ai fini della elaborazione della dichiarazione precompilata".

Legge 11 dicembre 2016 n. 232, recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2017 e bilancio pluriennale per il triennio 2017-2019" (legge di bilancio2017) e, in particolare, l'articolo 1, comma 2, lett. c), n. 3.

La pubblicazione del presente provvedimento sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate tiene luogo della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, ai sensi dell'art. 1, comma 361, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Roma, 08/06/2017

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

Rossella Orlandi

(firmato digitalmente)