

Chiarimenti, a cura della Dr. Valeria Pessina, sul Provvedimento attuativo dell' Agenzia delle Entrate n. 165110 28.8.2017, che sostituisce quello n. 108577 – 8.6.2017, a seguito delle modifiche introdotte dall' art. 4-bis del Decreto Legge 50/2017, convertito nella Legge 96/2017.

Le novità introdotte alla Legge Finanziaria 2017 erano già state oggetto di analisi nella Circolare Confedilizia del mese di giugno 2017.

Il Provvedimento di 28 agosto 2017 fornisce le indicazioni di seguito dettagliate e definisce gli adempimenti operativi che devono seguire il condomino che cede il credito e l' Amministratore del Condominio, per il corretto svolgimento della procedura.

Sino al 31 dicembre 2017, la cessione del credito era possibile con le seguenti limitazioni:

A) Le persone fisiche risultate **“incapienti”** nel periodo d' imposta precedente a quello di sostenimento della spesa potevano cedere, per intero e non in parte, le seguenti detrazioni IRPEF:

- 1) Credito d' imposta del 65% per eco-bonus sulle parti comuni condominiali,
- 2) Credito d' imposta del 70% per interventi verdi sulle parti comuni condominiali, che interessino l' involucro dell' edificio con un' incidenza superiore al 25% della sua superficie (credito d' imposta aumentato al 75%, se l' intervento migliora la prestazione energetica invernale ed estiva, superando la qualità media di cui al DM Mise del 26/06/2015).

I beneficiari del credito ceduto potevano essere le seguenti categorie di soggetti:

- a. i fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi,
- b. altri soggetti privati (quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d' impresa, società ed enti, con esclusione delle Pubbliche Amministrazioni),
- c. istituti di credito e intermediari finanziari.

B) I **non incapienti** potevano cedere, sempre e solo per intero, unicamente il credito d' imposta del 70% o 75% relativo all' eco-bonus per interventi su più del 25% delle parti comuni condominiali, ed i beneficiari della cessione potevano essere unicamente i fornitori e altri soggetti privati, non gli istituti di credito né gli intermediari finanziari.

La **Legge di Bilancio per il 2018** ha esteso la possibilità di cessione del credito da parte di tutti i contribuenti (ossia, sia quelli “incapienti” nel periodo d' imposta precedente a quello di sostenimento della spesa, sia quelli non incapienti) per tutte le tipologie agevolate di interventi di riqualificazione energetica: in altri termini, sono cedibili anche i crediti per

interventi effettuati sulle singole unità immobiliari, e non solo quelli relativi alle parti comuni condominiali.

Sembra confermata, inoltre, la possibilità unicamente per gli “incapienti” di cedere il credito agli istituti di credito e agli intermediari finanziari.

Ad oggi, tuttavia, non sono ancora definite le modalità operative di effettuazione di tale cessione.