

ANACI
BOLOGNA
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU PARTI COMUNI
CONDOMINIALI - ECO BONUS

INTERVENTI FINALIZZATI ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO SISMA
BONUS

ADEMPIMENTI OBBLIGATORI PER L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
NOVITA' INTRODOTTE DALLA LEGGE DI BILANCIO 2018 (L.27.12.2017 N° 205)

IL QUADRO NORMATIVO E

LE NUOVE DISPOSIZIONI

Legge 205/2017 (legge di Bilancio 2018) Art. 1 comma 3

Decreto Legge 4 giugno 2013 n. 63 (convertito nella L. 3 agosto 2013, n. 90)

Legge 232/2016 (legge di Bilancio 2017)

Decreto Legge 24 aprile 2017 n. 50 (convertito nella L. 21 giugno 2017, n. 96)

Provvedimento Agenzia Entrate 28 agosto 2017 n. 165110 (Eco Bonus)

Provvedimento Agenzia Entrate 8 giugno 2017 n. 108572 (Sisma Bonus)

Circolare AE n. 11/E del 18/05/2018

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

La legge di Bilancio 2018 (L. 205/2017) ha in parte confermato (estendendoli alle Coop di abitazione a proprietà indivisa e agli IACP) e in parte **modificato/ampliato** le disposizioni della L. Bilancio 2017 (L. 232/2016, art.1, comma 2) riguardante la

proroga

fino al 31 dicembre 2021 del bonus fiscale del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica delle parti comuni degli edifici condominiali (o tutte le unità del singolo condominio), di cui all'art. 14 decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

| Tipo di intervento (D.MEF. 19/2/2007) | Detrazione massima |
|---|---|
| riqualificazione energetica globale di edifici esistenti che migliorano di almeno il 20% il fabbisogno annuo di energia | 100.000 euro (65% di 153.846) |
| sostituzione finestre - compresi gli infissi - su edifici esistenti | 60.000 euro pari al 50% di 120.000 (spesa max) |
| installazione di pannelli solari produzione acqua calda | 60.000 euro (65% di 92.307) |
| sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie alta efficienza e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti | 30.000 euro (65% di 46.154) |
| acquisto e posa in opera delle schermature solari elencate nell'allegato M del decreto legislativo n. 311/2006 | 60.000 euro pari al 50% di 120.000 (spesa max) |
| acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili | 30.000 euro pari al 50% di 60.000 (spesa max) |
| acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori che producano un risparmio energetico superiore al 20% ai sensi del DM 4/8/2011 | 100.000 euro (65% di 153.846) Art. 1 c.3, lett. a), n°3 L.205/17 |

Inoltre viene

confermata *in toto*

la percentuale di detrazione – bonus fiscale- più elevata nei seguenti casi:

- a) se l'intervento sull'involucro incide per oltre il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, la detrazione fiscale diventa pari al 70% della spesa
- b) la detrazione sale al 75% se le opere sono finalizzate a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva, e conseguono almeno la qualità media ex Dm 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica).

Ammontare complessivo delle spese per gli interventi a) e b) NON superiore ad euro 40.000 moltiplicato per numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

La detrazione fiscale rimane ripartita in DIECI rate annuali di pari importo. (art. 17 bis, comma 7, TUIR)

N.B. Le detrazioni a) e b) possono essere usufruite anche dagli I.A.C.P. (istituti autonomi per le case popolari), comunque denominati, per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà, adibiti a edilizia residenziale pubblica, e dal 2018 ANCHE dalla coop di abitazione a proprietà indivisa e dagli Enti aventi stesse finalità sociali degli IACP operanti alla data del 31/12/2013 **Art. 14 D.L. 63/2013 Nuovo comma 2-septies**

E aggiunta una

**nuova detrazione per lavori antisismici COMBINATI e FINALIZZATI
CONGIUNTAMENTE con quelli di riqualificazione energetica sulle parti comuni
condominiali**

- se gli edifici condominiali interessati agli interventi combinati ricadono nelle zone sismiche 1, 2 e 3
- in **ALTERNATIVA** alle detrazioni del 70% e 75% (comma 2-quater art. 14 D.L. 63/2013) e a quelle del 75% e 85% (interventi antisismici) (comma 1-quinquies art. 16 D.L. 63/2013)

in questi casi la detrazione spetta nella misura:

- a) dell'80% se gli interventi determinano il passaggio ad **UNA** classe di rischio inferiore
- b) dell'85% se gli interventi determinano il passaggio a **DUE** classi di rischio inferiore

Ammontare complessivo delle spese per gli interventi a) e b) NON superiore ad euro 136.000 moltiplicato per numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

La detrazione fiscale rimane ripartita in DIECI rate annuali di pari importo. (art. 17 bis, comma 7, TUIR)

Art. 14 D.L. 63/2013 Nuovo comma 2-quater.1. Per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta, in alternativa alle detrazioni previste rispettivamente dal comma 2-quater del presente articolo e dal comma 1-quinquies dell'articolo 16, una detrazione nella misura dell'80 per cento, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell'85 per cento ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori. La predetta detrazione e' ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unita' immobiliari di ciascun edificio»;

Legge 27 dicembre 2017 n. 205

Art.1

Comma 3. Al decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) **all'articolo 14**, concernente detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica:

1) le parole: «*31 dicembre 2017*», ovunque ricorrono, sono sostituite dalle seguenti: «*31 dicembre 2018*»;

..... **omissis**

Legge 11 dicembre 2016 n. 232

Art.1

Comma 2. Al decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) **all'articolo 14**, concernente detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica:

1) le parole: «*31 dicembre 2016*», ovunque ricorrono, salvo quanto previsto dal numero 2) della presente lettera, sono sostituite dalle seguenti: «*31 dicembre 2017*»;

2) al comma 2, lettera a), le parole: «*31 dicembre 2016*» sono sostituite dalle seguenti: «*31 dicembre 2021*»;

3) dopo il comma 2-ter sono inseriti i seguenti:

*«2-quater. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, la detrazione di cui al comma 1 spetta nella misura del 70 per cento. La medesima detrazione spetta, nella misura del 75 per cento, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali 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, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015. Le detrazioni di cui al presente **comma** (articolo) sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.*

D.L. 4 giugno 2013 n. 63

"Art. 14 Detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica

1. Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 48, della legge 13 dicembre 2010, n. 220, e successive modificazioni, si applicano, nella misura del 65 per cento, anche alle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2017.

2. *La detrazione di cui al comma 1 si applica, nella misura del 65 per cento, anche alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente:*

Riassumendo, per i condomini la Legge di Bilancio 2018 CONFERMA i seguenti vantaggi/opportunità:

- 1) **orizzonte quinquennale** (fino al 2021) per programmare i lavori di riqualificazione energetica
- 2) possibilità di fruire, nei casi sub a) e b), di un **maggior beneficio fiscale 70% e 75%** anziché 65%
- 3) **cessione del credito d'imposta** (bonus fiscale) da parte dei condòmini c.d. "*incapienti*" e *non*

prevista dall'art. 4 bis D.L. 24 aprile 2017, n. 50 (conv. L. 96/2017)

con le modalità indicate nel Provvedimento Agenzia Entrate 28 agosto 2017 n. 165110

e

INTRODUCE una nuova detrazione del 80% e 85% per gli interventi antisismici COMBINATI e FINALIZZATI

CONGIUNTAMENTE con quelli di riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali

La cessione del credito d'imposta per gli interventi sugli edifici condominiali viene estesa anche sulle singole unità immobiliari dalla L. 205/17 (per questi uscirà provvedimento attuativo entro 60 gg)

Art. 4 bis D.L. 24 aprile 2017, n. 50 (conv. L. 96/2017):

Modifiche alla disciplina in materia di cessione delle detrazioni spettanti per interventi di incremento dell'efficienza energetica nei condomini

1. All'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n.63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n.90, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 2-ter e' sostituito dal seguente: **ultime modifiche intervenute con la L.205/2017**

«2-ter. **Per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica di cui al presente articolo**, i soggetti che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese si trovavano nelle condizioni di cui all'articolo 11, comma 2, e all'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, in luogo della detrazione possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Le modalità di attuazione delle disposizioni del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione»;

b) il comma 2-quinquies e' sostituito dal seguente:

«2-quinquies. La sussistenza delle condizioni di cui al comma 2-quater e' asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici prevista dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 di cui al citato comma 2-quater. L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) effettua controlli, anche a campione, su tali attestazioni, con procedure e modalità disciplinate con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro il 30 settembre 2017. La non veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista ai sensi delle disposizioni vigenti. Per le attività di cui al secondo periodo, e' autorizzata in favore dell'ENEA la spesa di 500.000 euro per l'anno 2017 e di 1 milione di euro per ciascuno degli anni dal 2018 al 2021»;

c) al comma 2-sexies, dopo le parole: «i soggetti beneficiari» sono inserite le seguenti: «, diversi da quelli indicati al comma 2-ter,».

Provvedimento Agenzia Entrate 28 agosto 2017 n. 165110

Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, ai sensi del comma 2-ter dell'articolo 14, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90 nonché per gli interventi di riqualificazione energetica che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva ai sensi del comma 2-sexies del medesimo articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013.

Sostituisce integralmente il provvedimento 8 giugno 2017 n. 108577.

Due **categorie** di soggetti abilitati alla cessione del credito fiscale:

Prima categoria:

- i condòmini che non possono usufruire della detrazione perché possiedono redditi esclusi da Irpef (o per espressa previsione o perché l'imposta lorda è assorbita dalle detrazioni) e cioè:

- **soggetti c.d. "incapienti"** o a basso reddito, cioè condòmini che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese* hanno avuto:

- a) **soltanto redditi di pensione non superiori a 7.500 euro**, goduti per l'intero anno, redditi di terreni per un importo non superiore a 185,92 euro e il reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e delle relative pertinenze (imposta NON dovuta) (art. 11, comma 2, DPR 917/1986)
- b) **un reddito complessivo composto da uno o più redditi di lavoro dipendente (ovvero redditi assimilati) complessivamente non superiore a 8.000 euro**, (art. 13, comma 1, lettera a) DPR 917/1986)
- c) **un reddito complessivo derivante da lavoro autonomo o da impresa minore non superiore a 4.800 euro** (art. 13, comma 5, lettera 4°, DPR 917/1986)

* N.B. Per le spese sostenute dal condominio nel periodo 1/1/2017-31/12/2021 la condizione di "incapienza" **deve sussistere nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa.**

I condòmini / soggetti INCAPIENTI o a basso reddito, possono cedere i crediti fiscali per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni che beneficiano:

- **sia della detrazione del 65%** (comma 2-ter - art.14 D.L.63/2013) (spese sostenute dal 1/1/2017 al 31/12/2021)
- **sia delle detrazioni “qualificate” del 70% e del 75%** (comma 2-quater - art.14 D.L.63/2013) (spese sostenute dal 1/1/2017 al 31/12/2021)

a questi soggetti

1. Alle ditte fornitrici che hanno realizzato gli interventi di riqualificazione
2. Ad altri soggetti privati (persone fisiche anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti)
3. **Agli Istituti di credito e intermediari finanziari**

Seconda categoria:

Novità prevista dall'art.1 comma 3, n°5 lettera a), L.205/2017

- **qualsiasi soggetto a prescindere dal reddito** (cioè soggetti c.d.“capienti”) cioè NON rientrante nella prima categoria (no tax area), può cedere i crediti fiscali per interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni che beneficiano SIA delle detrazioni base del 65% SIA di quelle “qualificate” del 70% e del 75% (comma 2-quater - art.14 D.L.63/2013)

solo a questi soggetti

1. Alle **ditte fornitrici** che hanno realizzato gli interventi di riqualificazione
2. Ad **altri soggetti privati** che siano COLLEGATI AL RAPPORTO CHE HA DATO ORIGINE ALLA DETRAZIONE (CIRC. AE N. 11/E del 18/05/2018 Esempio: cessionario un altro condòmino che ha sostenuto le spese agevolate)

PER I SOGGETTI “CAPIENTI” NON E' AMMESSA LA CESSIONE DEL BONUS a BANCHE e inter.ri fin.ri

Non è ammessa la cessione ad amministrazioni pubbliche.

Per tutti i soggetti cessionari/acquirenti dei crediti fiscali (ditte fornitrici, soggetti privati e banche) dal 18/5/2018 (Circ. AE n. 11/E) è prevista la possibilità di effettuare UNA SOLA ULTERIORE CESSIONE a terzi dei crediti stessi.

DETERMINAZIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA CEDIBILE

Punto 3.2 del Provvedimento 28/8/2017: 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.

Il credito d'imposta cedibile dal condòmino è pari all'intero importo spettante e non è frazionabile (non si può cedere solo una parte del credito)

è determinato:

- sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, ripartita tra i condòmini secondo i criteri approvati dalla assemblea,

oppure

- sulla base della spesa sostenuta dal condòmino nel periodo d'imposta e pagata dal condominio ai fornitori, per la parte non ceduta sotto forma di credito. (vedi punto 3.4 Provvedimento 28/8/2017 – slide 17)

La cessione del credito può riguardare solo alcuni dei condòmini poiché è a discrezione del singolo.

REGOLE E ADEMPIMENTI A CARICO DEL CONDOMINO CEDENTE

Punto 4.1 del Provvedimento 28/8/2017: 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.

Il condòmino deve:

- comunicare in sede di assemblea condominiale che approva l'intervento

ovvero

- comunicare successivamente all'assemblea ma entro il 31 dicembre dell'anno stesso all'amministratore del condominio

- l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario
- i dati del cessionario
- i propri dati

Il provvedimento 28/8/2017 e quelli precedenti non specificano le modalità della comunicazione mail, raccomandata, fax, PEC

REGOLE E ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AMMINISTRATORE

Punto 4.2 del Provvedimento 28/8/2017: 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).

L'amministratore deve:

- a) comunicare telematicamente all'Agenzia delle entrate entro il 28 febbraio dell'anno successivo (comunicazione dati PRECOMPILATA D. Mef 1/12/2016)
- i dati del cessionario (denominazione e codice fiscale)
 - l'accettazione da parte del cessionario
 - l'ammontare del credito ceduto che spetta al cessionario determinato sulla base delle spese sostenute dal condominio nell'anno precedente ed effettivamente pagate dal condòmino per la parte non ceduta come credito

b) consegnare al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico della comunicazione dati Precompilata all'Agenzia delle entrate

Punto 4.4 del Provvedimento 28/8/2017: Il mancato invio della comunicazione di cui al punto 4.2, lett. a) rende inefficace la cessione del credito.

Il mancato invio telematico della comunicazione dati Precompilata da parte dell'amministratore rende inefficace la cessione del credito.

Condomini minimi:

Punto 4.3 del Provvedimento 28/8/2017: 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.

LA SUCCESSIVA CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA DA PARTE DEL CESSIONARIO/ACQUIRENTE

Punto 3.3 Provvedimento 28/8/2017: Il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile.

Punto 3.4 Provvedimento 28/8/2017: 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 d'imposta 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.

N.B. Mentre il condòmino deve cedere l'intero credito a lui spettante, il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito acquistato.

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.

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.

Il cessionario può cedere a sua volta il credito acquistato. In questo caso deve:

- dare comunicazione della cessione all'Agenzia delle entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia.

Nel "Cassetto fiscale" del cessionario deve risultare il credito a lui ceduto. La cessione risulterà anche nel cassetto fiscale del cedente.

Il credito, 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".

UTILIZZO DEL CREDITO IN COMPENSAZIONE DA PARTE DEL CESSIONARIO

Punto 5 Provvedimento 28/8/2017:

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

- Il credito d'imposta, che non sia oggetto di successiva cessione, è utilizzabile dal cessionario in compensazione mediante il modello F24 da presentare telematicamente.
- Alla compensazione della cessione del credito non si applicano i limiti previsti dall'articolo n. 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388 (pari a euro 700.000).
- Il credito è utilizzabile dal cessionario alle medesime condizioni applicabili al cedente. (dieci rate ECO BONUS cinque rate SISMA BONUS)
- 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. I codici tributi da utilizzare sono 6890 (Ecobonus) e 6891 (Sismabonus) Risol. AE 25/7/18 n.58/E.

CONTROLLI E VERIFICA DA PARTE DELL'AGENZIA ENTRATE

Punto 6 Provvedimento 28/8/2017:

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.

Se l'Agenzia Entrate accerta:

- 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.

APPLICAZIONI OPERATIVE

Cessione Eco Bonus (es. 70%) al fornitore / impresa che esegue i lavori:

- L'amministratore effettua il bonifico all'impresa tenendo conto dei condòmini che hanno ceduto il credito.
Se tutti i condòmini hanno ceduto il credito all'impresa, il bonifico a saldo della fattura sarà pari al 30% e i singoli condòmini dovranno versare al condominio entro il 31/12 la propria quota del 30%
Probabile cessione del credito al fornitore / impresa con sconto che permetta un incasso superiore al 30%

Cessione Eco Bonus (es. 70%) a terzi soggetti:

- L'amministratore deve pagare tutta la fattura al fornitore/impresa e anche il condòmino deve pagare tutta la sua quota di spesa al condominio.
- Il singolo condòmino “contratterà” con il terzo cessionario il prezzo di cessione del proprio bonus del 70% (alla pari o scontato)

INTERVENTI ANTISISMICI CONDOMINIALI

La legge di Bilancio 2018 (L.205/17):

- stabilisce che le detrazioni per interventi antisismici condominiali possono essere usufruite anche dagli I.A.C.P. (istituti autonomi per le case popolari), comunque denominati, per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà, adibiti a edilizia residenziale pubblica, e dal 2018 ANCHE dalla coop di abitazione a proprietà indivisa e dagli Enti aventi stesse finalità sociali degli IACP operanti alla data del 31/12/2013
- conferma le norme introdotte dalla legge di Bilancio 2017, legge 232/2016, all'articolo 1, comma 2, lettera c), cioè la **proroga**

fino al 31 dicembre 2021 del bonus fiscale per gli interventi di adeguamento sismico e messa in sicurezza degli edifici.

Se gli interventi concernenti l'adozione di misure antisismiche sono realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le **detrazioni di imposta** (bonus fiscale) spettano, rispettivamente:

- nella misura del 75% (passaggio a UNA classe di rischio inferiore)

- nella misura dell'85% (passaggio a DUE classi di rischio inferiore)

Ammontare complessivo delle spese per questi interventi NON superiore ad euro 96.000 moltiplicato per numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

N.B. Tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi antisismici rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

La detrazione fiscale è ripartita obbligatoriamente in CINQUE rate annuali di pari importo. (art. 1, comma 2, lett. c, L. 232/2016) Interpello Dir. Regionale Ag. Entrate Emilia Romagna n°954-1191/2017

Legge 11 dicembre 2016 n. 232

Art.1, comma 2,

lett.c): all'articolo 16, concernente detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili:

1) al comma 1, le parole: «31 dicembre 2016» sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre 2017»;

2) il comma 1-bis è sostituito dal seguente: «1-bis. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico di cui al d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione, su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Nel caso in cui gli interventi di cui al presente comma realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione»;

3) dopo il comma 1-bis, come sostituito dal numero 2) della presente lettera, sono inseriti i seguenti:

«1-ter. A decorrere dal 1° gennaio 2017 e fino al 31 dicembre 2021, le disposizioni del comma 1-bis si applicano anche agli edifici ubicati nella zona sismica 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003.

1-quater. Qualora dalla realizzazione degli interventi di cui ai commi 1-bis e 1-ter derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione dall'imposta spetta nella misura del 70 per cento della spesa sostenuta. Ove dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80 per cento. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro il 28 febbraio 2017, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, sono stabilite le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

-quinquies. Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano, rispettivamente, nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento. Le predette detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio. Per tali interventi, a decorrere dal 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

1-sexies. A decorrere dal 1° gennaio 2017, tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1-ter, 1-quater e 1-quinquies rientrano anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili»;

La cessione del credito d'imposta per gli interventi condominiali antisismici

Provvedimento Agenzia Entrate 8 giugno 2017 n. 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

Quali sono i soggetti abilitati alla cessione del bonus fiscale per gli interventi condominiali di adeguamento sismico:

**- qualsiasi soggetto a prescindere dal reddito (cioè sia le persone fisiche “incapienti” che quelle “capienti”),
compresi i soggetti IRES**

Il credito/bonus fiscale può essere ceduto:

1. Alle ditte fornitrici che hanno realizzato gli interventi di riqualificazione
2. Ad altri soggetti privati (persone fisiche anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti)
3. Per i soggetti “INCAPIENTI” la circolare AE n. 17/E del 23/7/2018 ha AMMESSO la cessione del credito/bonus agli Istituti di credito e intermediari finanziari

-----///-----

Non è ammessa la cessione ad amministrazioni pubbliche.

Per tutti i soggetti cessionari/acquirenti dei crediti fiscali (ditte fornitrici, soggetti privati e banche) è prevista la possibilità di effettuare ulteriori cessioni a terzi dei crediti stessi.

Per quanto concerne:

**DETERMINAZIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA CEDIBILE
REGOLE E ADEMPIMENTI A CARICO DEL CONDOMINO CEDENTE
REGOLE E ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AMMINISTRATORE**

**UTILIZZO DEL CREDITO IN COMPENSAZIONE DA PARTE DEL CESSIONARIO
CONTROLLI E VERIFICA DA PARTE DELL'AGENZIA ENTRATE**

**Valgono le disposizioni, gli adempimenti e le regole illustrate in precedenza,
di cui al Provvedimento AE 8 giugno 2017 n. 108572**

NOVITA': dall'1/1/2018 **BONUS VERDE 36% PER SPESE DI SISTEMAZIONE DI GIARDINI TERRAZZI ANCHE SE ESEGUITE SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI di cui agli artt. 1117 E 1117-bis c.c.**

Rif. Art. 1, lett. a), commi 12,13,14 e 15, L. 205/2017

Tipologie di interventi agevolati: *(la relazione accompagnatoria alla L.Bil. 2018 parla di Interventi Straordinari sistemazione a verde)*

- **Sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi (escluse le manutenzioni ordinarie annuali e i lavori in economia)**
- **Realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili**

Limiti di spesa e ripartizione della detrazione

- **La detrazione è fruibile fino ad un importo max di spesa di € 5.000 per unità immobiliare**

Si applicano le regole già note relative alla detrazione 36/50% (ripartizione in base ai millesimi, pagamento delle quote entro il termine della dich. Redditi) – rientra dal 2019 nella comunicazione per la Precompilata 730 dell'amministratore

- **Non si applica la ritenuta d'acconto 8% sui pagamenti effettuati alle Ditte** (quindi si applica ritenuta 4% per appalto /contratto d'opera)– No bonifico “parlante”, OK anche assegni Non trasferibili
- **E' ripartita in DIECI rate annuali di pari importo**
- **La detrazione è cumulabile in caso di interventi sia su immobili personali che condominiali**

Bonus verde

Sì agli acquisti da fornitori diversi

Si chiede se l'agevolazione spetti nel caso in cui l'acquisto di alberi, piante, arbusti, cespugli o specie vegetali in genere, finalizzato all'intervento straordinario di «sistemazione a verde» venga effettuato con acquisto distinto e separato presso un soggetto fornitore diverso rispetto al soggetto che esegue la prestazione di «sistemazione a verde».

L'[articolo 1](#), commi da 12 a 15, della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (legge di Bilancio 2018), ha previsto, per l'anno di imposta 2018, la possibilità di detrarre dall'imposta lorda, calcolata ai fini Irpef, un importo pari al 36% delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo non superiore a 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo, sostenute per la "sistemazione a verde" di aree scoperte private e condominiali di edifici esistenti, comprese le pertinenze, recinzioni, impianti di irrigazione, realizzazione di pozzi, coperture a verde e giardini pensili. Le spese di progettazione e manutenzione sono agevolabili se connesse all'esecuzione degli interventi citati (comma 14, [articolo 1](#), legge di bilancio 2018).

Sono, dunque, agevolabili le opere che si inseriscono in un intervento di sistemazione a verde dell'intero giardino o area interessata, consistente nella riqualificazione ex novo dell'area a verde o nel radicale rinnovamento dell'esistente e, pertanto, per fruire dell'agevolazione è necessario che l'intervento comprenda nel suo complesso anche le prestazioni necessarie alla sua realizzazione. Non sono, pertanto, agevolabili i lavori eseguiti in economia. Tale circostanza non esclude, tuttavia, che il contribuente possa rivolgersi a fornitori diversi per l'acquisto degli alberi, piante, arbusti, cespugli e specie vegetali e per la realizzazione dell'intervento, fermo restando che l'agevolazione spetta a condizione, come detto, che l'intervento di riqualificazione dell'area verde sia complessivo e ricomprenda anche le prestazioni necessarie alla sua realizzazione.

Fioriere fisse su balconi e alberi monumentali

Si chiede se possono intendersi inclusi tra gli interventi straordinari di «sistemazione a verde» gli interventi di manutenzione straordinaria degli alberi e piante ad alto fusto (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo la potatura, l'abbattimento, la piantagione), gli interventi di cura degli alberi monumentali inseriti nel catasto nazionale e la realizzazione di fioriere e allestimento a verde permanente di balconi e terrazzi.

La norma agevolativa in esame è stata voluta dal legislatore al fine di migliorare la qualità ambientale soprattutto delle aree urbane costruite attraverso interventi finalizzati alla implementazione del verde sia pubblico che privato.

In tale prospettiva, possono essere ricondotti nell'ambito applicativo della disposizione agevolativa anche gli interventi mirati al mantenimento del buono stato vegetativo e alla difesa fitosanitaria di alberi secolari o di esemplari arborei di notevole pregio paesaggistico, naturalistico, monumentale, storico e culturale salvaguardati ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 10, recante "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani", la cui conservazione è strettamente collegata alla tutela del territorio e dell'ecosistema.

Restano, invece, escluse dalla detrazione le spese di conservazione del verde esistente o relative alla manutenzione ordinaria annuale dei

agevolabili se allestite in maniera permanente e sempreché si riferiscano ad un intervento innovativo.

Ammesse le parcelle per indagini e stime

Si chiede se vanno ricomprese tra le spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione di tali interventi anche le spese sostenute per la realizzazione del progetto ed, in particolare, riferite a indagini e stime approfondite relativamente al sito oggetto della progettazione come ad esempio a titolo esemplificativo e non esaustivo valutazioni microclimatiche e ambientali, analisi del terreno, indagini fitoiatriche e fitostatiche sulla vegetazione eventualmente presente, rese da tecnici, specialisti eccetera.

La norma agevolativa ammette alla detrazione anche le spese di progettazione connesse all'esecuzione degli interventi citati (comma 14, [articolo 1](#), legge di Bilancio 2018) tra le quali si ritiene possano essere ricomprese anche quelle necessarie per indagini e stime del sito oggetto dell'intervento purché direttamente riconducibili all'intervento stesso.

Niente riferimenti di legge in fattura

Si chiede se nel documento (fattura) attestante la spesa sostenuta per gli interventi ammessi all'agevolazione debba essere indicata una specifica dicitura per poter ricondurre l'intervento alla disposizione normativa dettata dai commi da 12 a 15 dell'[articolo 1](#) della Legge di Bilancio 2018.

Al fine di poter fruire della detrazione, nel documento di spesa non dovranno necessariamente essere indicati i riferimenti normativi fermo restando che la descrizione dell'intervento consenta di ricondurre la spesa sostenuta tra quelle agevolabili.

Art. 1, lett. b, comma 4, L. 205/2017

Attenzione: Prevista una Nuova comunicazione all'ENEA anche per gli interventi

TERMINATI DOPO IL 31/12/2017:

- Di recupero del patrimonio edilizio di cui al primo comma del 16-bis TUIR
- Adozione di misura antisismiche
- Acquisto mobili ed elettrodomestici (bonus mobili) di cui al comma 2 art. 16 DL 63/2013

da inviare in via TELEMATICA al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito dei suddetti interventi.

Per effettuare la comunicazione all'ENEA – entro 90 gg dalla data di fine lavori - bisogna accedere al portale/sito <http://finanziaria2018.enea.it/> **E' prevista l'attivazione del sito nel mese di settembre: il termine di 90 gg. Decorrerà dalla data di attivazione del sito.**

Per l'AE (Circ. n. 7 del 4/4/2017) è possibile effettuare la “*remissione in bonis*” della comunicazione all'ENEA entro il termine di presentazione della PRIMA dichiarazione dei redditi il cui termine di presentazione scade successivamente al termine previsto per effettuare la comunicazione,

- A) inviando la comunicazione
- B) pagando la sanzione di euro 258 (Circ. AE n. 13 del 9/5/2013)

Per la Comm. Tributaria Provinciale di Milano (sentenza 12/9/2017 n. 5287/2) e la Comm. Tributaria Regionale di Milano (sentenza 10/3/2015 n. 853/19/15) INVECE l'omesso invio della comunicazione all'ENEA NON pregiudica la spettanza del beneficio fiscale a condizione che si dimostri di avere eseguito i lavori e di aver sostenuto le spese (applicazione sanzione da 250 a 2.000 di cui art.11 D.Lgs 471/97)