



Studio De Stefani
Consulenza fiscale e societaria

Le detrazioni fiscali e la cessione del credito

Le detrazioni Irpef e/o Ires su:

- > sul recupero del patrimonio edilizio (50-70-75-80-85%), mobili ed elettrodomestici (50%) e giardini (36%)
- > sul risparmio energetico qualificato (50-65-70-75%)

Relazione del Dr. Luca De Stefani
info@studiodestefani.com
www.studiodestefani.com

Venerdì 1° febbraio 2019 - Ore 8.30 – 13.00

Torino

Studio De Stefani

Il calendario generale delle detrazioni

	Fino al 25.06.2012	Dal 26.06.2012 al 05.06.2013	Dal 06.06.2013 al 31.12.2017	Dal 01.01.2018 al 31.12.2019	Dal 01.01.2020
Recupero del patrimonio edilizio	36%	50% <small>(antisismico speciale 70-75-80-85%, dal 04.08.2013 al 2021)</small>		36%	
Mobili e grandi elettrodomestici	No	50%		Stop	
Bonus giardini	No			36%	Stop
Risparmio energetico qualificato	55%	65% <small>(70-75% x 2017)</small>	50-65% 70-75%	Stop. Solo il 36%	

$65\% + 24\% + 3,9\% = 92,9\%$ di minore Ires in 10 anni.

Studio De Stefani

Detrazione Irpef 50% x recupero patrim. edilizio

Familiari conviventi (anche senza comodato), a patto che:

- sostengano spese a loro fatturate;
- convivenza nel fabbricato da ristrutturare prima di inizio lavori.

I soggetti agevolati

Familiari (art. 5, c. 5, Tuir):

- coniuge;
- parenti entro 3° grado (figli, genitori, nipoti, nonni, fratelli, sorelle, zii, bisnonni, bisnipoti, ecc.);
- affini entro 2° grado (i parenti del coniuge: figlio e figlio del figlio, suoceri, fratello e sorella; i coniugi dei parenti: genero, nuora, cognato, ecc.).

➤ Privati: possedere o detenere l'immobile da ristrutturare:

- proprietario;
- nudo propr. o titolare di diritto reale (uso, usufrutto, abitazione);
- inquilino, con contratto registrato (dati in Unico);
- comodatario, con contratto registrato (dati in Unico);
- socio di coop a proprietà divisa e indivisa assegnatario di un alloggio;
- familiare convivente del proprietario o titol. del dir. reale, dell'inquilino o del comodatario.

Anche il titolare della "concessione demaniale" (istruzioni del modello Unico PF)

➤ Imprese: su immobili non strumentali o non merci (quindi, solo su abitazioni immobilizzate da A/1 a A/9 e A/11) da ristrutturare:

- imprenditore individuale, anche agricolo;
- s.s., snc e sas, soggetti equiparati e impr. familiari.

Reddito: max tra:

- canone di affitto, al netto di effettive spese x man. ord., nel limite del 15% del canone;
- reddito medio ordinario (rend. catast., rival. del 5%).

- Detrazione Irpef da ripartire ai soci x trasparenza con % utili.
- No Srl trasparenti.
- Anche qui, bonifico «parlante».

Studio De Stefani

Detrazione Irpef 50% x recupero patrim. edilizio

Non necessario:
- abitazione principale o
- residenza li.

Gli interventi agevolati

- **manutenzione straordinaria,**
- **restauro e risanamento conservativo,**
- **ristrutturazione edilizia** (art. 3, c. 1, lett. b, c, d, dpr 06.06.2001, n. 380),

Tinteggiatura di pareti

Interne: sempre manutenzione ordinaria;
Esterne con stessi colori (anche se rifaccio l'intonaco): ordin.;
Esterne con nv. "materiali e/o colori": straordinaria.

su:

Ok il cambio di destinazione d'uso in residenziale (anche rurale), se presente nel provv. urbanistico autorizzativo (ris. 08.02.2005, n. 14/E).

- «singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze»;
- «parti comuni di edificio residenziale» di cui all'art. 1117, nn. 1, 2 e 3, C.C. (**qui anche la manutenzione ordinaria**).

↓
«Principio di "prevalenza" della funzione residenziale rispetto all'intero edificio» (circ. 24.02.1998, n. 57/E, p.to 3.2).

Studio De Stefani

Detrazione Irpef 50% x recupero patrim. edilizio

Gli interventi agevolati

«**Parti comuni** di edificio residenziale»
di cui all'art. 1117, nn. 1, 2 e 3, C.C.:

In senso «oggettivo» (di più unità immobiliari) e non soggettivo (di più possessori). Ok se parti comuni di «più unità immobiliari funzionalmente autonome» di un intero edificio di «un unico proprietario» (circ. 121/E/1998 e 7/E/2018; ris. 167/E/ 2007).

- se **nel singolo edificio** (non c'entra il condominio):
 - vi sono solo negozi e uffici? Zero detrazione, perché sono «esclusi gli edifici a destinazione produttiva commerciale e direzionale» (circ. 24.02.1998, n. 57/E, p.to 3);
 - vi è la prevalenza di negozi e uffici? Zero detrazione per i negozi e gli uffici, ma «è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio» (circolare 24.02.1998, n. 57/E, punto 3.2).
 - vi è la prevalenza di abitazioni? Ok detrazioni per chi ha l'abitazione e «anche» per «il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (purché soggetto passivo dell'Irpef) qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento» (circ. 24.02.1998, n. 57/E, p.to 3.2);
- se c'è **un edificio con tutte le abitazioni** e **un altro edificio con tutti i garage pertinenziali**?
 - ok detrazione per i lavori su parti comuni dell'edificio residenziale;
 - forse zero detrazione per l'edificio dei garage pertinenziali.

Detrazione Irpef 50% x recupero patrim. edilizio

Gli altri interventi agevolati

Mai confermato dalle Entrate

A differenza dell'art. 1, Legge 27.12.1997, n. 449, dal 2012 l'art. 16-bis, Tuir, richiede solo per la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia (oltre che per le opere, anche di manutenzione ordinaria, sulle parti comuni condominiali), che i lavori debbano essere effettuati su «singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze» (ovvero sulle «parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del Codice Civile»).

- **Ricostruz. o ripristino di imm. danneggi. da eventi calamitosi:**
 - solo se dichiarato lo «**stato di emergenza**»;
 - ok anche se «**ricostruzione**» (no man. ord. o str., restauro o ristruttur.);
 - se ottengo **altri contributi**, calcolo il 50% sulla spesa netta.
- «**Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali**» (box):
 - sia x «**costruzione realizzata in economia**», «in proprio» o in appalto a terzi (vincolo di pertinenza del box **nella «concessione edilizia**»);
 - sia x **acquisto da terzi** di box auto «già realizzati» (vincolo di pertinenza **nell'atto notarile di acquisto**).
 - Si bonifico, a differenza di acq. abitazioni in fabbricati interam. ristruttur.
 - Il caso: le spese x la realizzazione vanno comprovate da «**apposita attestazione rilasciata dal venditore**».
- **Lavori per l'eliminazione delle barriere architettoniche:**
 - ad esempio, ascensori e montacarichi.

Detrazione Irpef 50% x recupero patrim. edilizio

Gli altri interventi agevolati

Se penalmente illeciti
(ad esempio, il furto,
l'aggressione, ecc.);

- **Prevenz. «rischio del compim. di atti illeciti da parte di terzi»:**
 - ad esempio, il “rafforzamento, la sostituzione o l’installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici, “l’apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione, le “porte blindate o rinforzate”, “l’apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini”, “l’installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti”, “l’apposizione di saracinesche”, le “tapparelle metalliche con bloccaggi”, i “vetri antisfondamento”, le “casseforti a muro”, le “fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati” e gli “apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline” (circolare 6 febbraio 2001, n. 13/E);
 - escluso il contratto stipulato con un istituto di vigilanza (circolare 6 febbraio 2001, n. 13/E).

Studio De Stefani

Detrazione Irpef 50% x recupero patrim. edilizio

Gli altri interventi agevolati

Anche in assenza di
opere edilizie.

- **Lavori per il “conseguimento di risparmi energetici”:**
 - ad es., impianti x produzione energia da «fonti rinnovabili non fossili»: energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica e oceanica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas;
 - anche pannelli fotovoltaici (energia elettrica) (impianti < o = a 20 kw: era non cumulabile con le vc. tariffe incentivanti e premio aggiuntivo; ok con lo cambio sul posto);
 - anche condizionatori d’aria estivi, ma con pompa di calore, anche non ad alta efficienza (che non rispettano le condizioni dell'allegato I, DM 11.03.2008, Faq Enea 35). Se li rispetta: ok 50-65-70-75%.

Studio De Stefani

Detrazione Irpef 50% x recupero patrim. edilizio

Gli altri interventi agevolati

- **Opere per evitare gli infortuni domestici**
 - ad esempio, “l’installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti”, il “montaggio di vetri antinfortunistica” e “l’installazione di corrimano lungo le scale” (circolare 26 gennaio 2001, n. 7/E, paragrafo 3.3);
 - anche quelli effettuati “su impianti preesistenti, finalizzati ad evitare infortuni domestici”, come ad esempio “la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (ad esempio: sostituzione del tubo del gas, riparazione di presa malfunzionante)” (circolare ministeriale 6 febbraio 2001, n. 13/E);
 - No il semplice acquisto di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, come, ad esempio, “l’acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas”, in quanto questa “fattispecie non integra un intervento sugli immobili” (circolare ministeriale 6 febbraio 2001, n. 13/E).

Studio De Stefani

Detrazione Irpef 50% x recupero patrim. edilizio

Gli altri interventi agevolati

- **Opere per il “contenimento dell'inquinamento acustico”:**
 - ad esempio, la sostituzione dei vetri degli infissi.
- **Misure antisismiche e per la sicurezza statica.**

Riparto 5 anni (10 anni se spese dal 04.08.2013 al 31.12.2016)

Anche detrazione speciale Irpef o Ires al 50-70-75-80-85%, dal 01.01.2017 (o dal 04.08.2013) al 31.12.2021, se contemporaneamente:

 - procedura autorizzativa attivata dopo 01.01.2017 (o 04.08.2013);
 - su edifici in zone sismiche ad alta pericolosità: zone 1, 2 e 3 (solo 1 e 2 dal 04.08.2013 al 31.12.2016), dell’ordinanza Presidente Consiglio dei ministri n. 3274 del 20.03.2003;
 - su costruzioni adibite ad abitazione principale o attività produttive.
- **Cablatura degli edifici.**

Applico le regole Irpef del 50% (circ. 18.09.2013, n. 29/E) per privati, professionisti e imprese in contabilità semplificata, per cassa o col metodo della registrazione.
Di competenza per imprese in coge ordinaria.
- **Bonifica dall'amianto.**

Ad esempio, per l’accesso a servizi telematici e di trasmissione dati, informativi e di assistenza, quali, ad esempio, la contabilizzazione dell’energia da centrali di teleriscaldamento o di co-generazione, la teleassistenza sanitaria e di emergenza.

Studio De Stefani

Detrazione Irpef 50% x recupero patrim. edilizio

Dal 26.06.2012 al 31.12.2018

48.000 dal 01.01.2019

Il limite della spesa detraibile: 96.000 euro x ogni unità immobiliare (comprensiva di pertinenze)

Se cointestato al 50%: 48.000 e 48.000

Max detrazione: 48.000 euro, in 10 anni

- Se «mera prosecuzione» di interventi già iniziati (dal 1998): sommo le spese già sostenute (dal 1998).
- Se no «mera prosecuzione», ma nv. interv. → altri 96.000 euro

- da 1 a 2: 96.000
- da 2 a 1: 192.000

- 96.000 euro x unità esistente all'inizio dell'intervento.

- Interventi su parti comuni →

Agevolazioni autonome → 96.000 x 2:
96.000 x abitazione
e 96.000 x parti comuni
(ris. 03.08.2007, n. 206/E).

Se ho 1 appartamento al 100% + 1 appartamento al 50% col coniuge:
→ x le parti comuni posso spendere: io 96.000 + 48.000 + il coniuge 48.000 (ris. 25.01.2008, n. 19/E).

Studio De Stefani

Detrazione Irpef 50% x recupero patrim. edilizio

Gli adempimenti

Dal 2003, stop di invio al Centro oper. Pescara della dichiarazione di fine lavori, x lavori ≥ a 51.645,68 euro (circ. 23.04.2010, n. 21/E).

- spedire con racc. (A/R), < inizio lavori, all'ASL;

Va spedita solo se l'invio è obbligatorio x l'art. 99, c. 1, D.Lgs. 81/2008 (Testo Unico sulla sicurezza): «presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea» o se «entità presunta di lavoro» nel cantiere non < a 200 uomini-giorno (ad esempio, il cantiere richiede 10 lavoratori per 20 giorni).

- con generalità del committente;
- con natura, ubicazione e inizio lavori;
- dati dell'impresa esecutrice dei lavori (con sua assunzione di responsabilità x rispetto degli obblighi su sicurezza sul lavoro e contribuzione).

- bonifico bancario o postale «parlante»;

2 CF + art. 16-bis, dpr 22.12.1986, n. 917 (anche dpr n. 917/1986 o Tuir).

Se condominio: CF/PI fornitore + CF condominio + CF amministratore di cond. + art. 16-bis, Tuir.
Se «condominio minimo» (fino a 8 condòmini): no nomina amministratore, ma si CF condominio (obbl. x rit. acc. 4%, CU e 770).
Però, per la circ. 02.03.2016, n. 3/E, risp. 1.7, ok anche se no CF condominio → nel bonifico: no CF condominio, ma si CF condòmino. Ma a chi fatturo, considerando che per la circolare 24.02.1998, n. 57/E, par. 6, fattura solo al condominio?

- indicare in Unico: «dati catastali identificativi dell'immobile» ovvero se detentore, estremi di registrazione del relativo atto (comodato o locazione).

«Data di inizio dei lavori» in «dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà».

- conservazione dei documenti.

Dal 14.05.2011, STOP a → invio preventivo al Centro operativo Pescara
→ costo della manodopera nelle fatture.
Iva al 10% su man. ord. e str. su restauri e risanam. cons. e x ristruttur. (art. 7, c. 1, lett. b, Legge 23.12.1999, n. 488) su abitazioni: «valore» dei beni significativi.

Detrazione Irpef 19% degli interessi passivi su mutui ipotecari x ristrutturaz. (x anno max int. 2.582,28 euro, detr. 491 euro):
- abitaz. princ. entro 6 mesi fine lavori;
- mutuo stipulato non oltre 6 mesi (antecedenti o successivi) da inizio lavori.

Studio De Stefani

Comunicazione all'Enea entro 90 gg. da fine lavori

Se fine lavori tra 01.01.2018 e 21.11.2018, entro il 19.02.2019.

- a) **strutture edilizie**: riduzione trasmittanza di pareti, coperture e pavimenti;
- b) **infissi**: riduzione della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infissi;
- c) **impianti tecnologici**:
 - pannelli per solare termico;
 - caldaie a condensazione;
 - generatori di calore ad aria a condensazione;
 - pompe di calore per climatizzazione degli ambienti;
 - sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di calore)
 - microcogeneratori ($P_e < 50 \text{kWe}$);
 - scaldacqua a pompa di calore;
 - generatori di calore a biomassa;
 - sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati;
 - sistemi di termoregolazione e building automation;
 - impianti fotovoltaici.
- d) **elettrodomestici**: forni, frigoriferi, lavastoviglie, piani cottura elettrici, lavasciuga, lavatrici (Guida rapida dell'Enea del 21.11.2018).

Studio De Stefani

Detr. 50-65-70-75% x risp. energetico «qualificato»

- l'acquisto e la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (detrazione Irpef o Ires 50%)
- la sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione (50% o in alcuni casi 65%);
- la sostituzione, anche parziale, del vecchio impianto con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia ovvero dello scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua a pompa di calore, l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e di strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) (65%)
- l'installazione di finestre comprensive di infissi e di schermature solari (50%)
- la riqualificazione energetica generale di edifici, la sostituzione di impianti esistenti con micro-cogeneratori (ad esempio, , impianto che assorbe gas, gasolio o bio-combustibile e che fornisce acqua calda), i dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione, gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali (65%)
- gli "interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che interessano più del 25% dell'involucro dell'edificio" (70%)
- gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che migliorano la qualità media di cui al decreto 26 giugno 2015 (75%)

Studio De Stefani

Detr. 50-65-70-75% x risp. energetico «qualificato»

Qualsiasi categoria catastale, anche rurali o non abitazioni.

Proprietà, nuda proprietà, dir. reale, locaz. (anche leasing) o comodato.

Su «immobili esistenti»

Iscritti al catasto (o richiesta di) et pagamento dell'Ici-Imu, se dovuta (circ. 31.05.2007, n. 36/E, par. 2).

«posseduti o detenuti» dal «contribuente»

Per tutti i casi (no x pannelli solari) = già un impianto di riscaldamento.

- persone fisiche;
- arti e professioni, ass. prof.;
- società semplici;
- enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- soggetti con reddito d'impresa.

Solo per PF, anche i familiari conviventi con stesse condiz. x 50% (circ. 31.05.2007, n. 36/E, par. 1).

Principio di cassa

65% + 24% + 3,9% = 92,90%

Principio di competenza

Solo «agli utilizzatori degli immobili oggetto degli interventi» (ris. 15.07.2008, n. 303/E e 01.08.2008, n. 340/E):

- ➔ solo x «fabbricati strumentali» utilizzati nell'esercizio dell'impresa, anche se ricevuti in affitto.
- ➔ No x immobili non strumentali (abit. imm. da A/1 a A/9 e A/11, si 50% x sogg. Irpef) (immobili locati a terzi).
- ➔ No x immobili merci.

Contra: norma di comportamento ADC n. 184 10.07.2012 +

Le principali sentenze sono quelle delle Ctp di Varese 21 giugno 2013, n. 94, di Lecco 26 marzo 2013, n. 54, di Como 2 luglio 2012, n. 109, e della Ctr di Milano 10 giugno 2015, n. 2549. Oltre alle suddette sentenze a favore del contribuente, sono dello stesso tenore, anche le sentenze delle Commissioni tributarie regionali di Bologna 19 dicembre 2016, n. 3697, di Milano 26 febbraio 2016, n. 1077, di Milano 10 giugno 2015, n. 2549, di Milano 27 febbraio 2014, n. 1063, di Brescia 16 giugno 2015, n. 2692, oltre che delle Commissioni tributarie provinciali di Milano 23 maggio 2016, n. 4555, di Milano 23 settembre 2015, n. 7514, di Firenze 26 aprile 2016, n. 661, di Bolzano 18 marzo 2013, n. 37.

Studio De Stefani

Detr. 50-65-70-75% x risp. energetico «qualificato»

Solo per privati e professionisti + imprese in contabilità semplificata, per cassa o col metodo della registrazione.

Princ. di compet. per imprese in coge ordin.

Gli adempimenti

2 CF e art. 1, c. 344-347, Legge 27.12.2006, n. 296

- bonifico bancario o postale «parlante» (no x redd. d'impresa);

Ing., arch., geom., per. ind., dott. agr., dott. for. e per. agr.

- asseverazione di un tecnico abil. a progettaz. edifici e impianti, della rispondenza dell'intervento;

Può essere compresa in quella:

- resa dal direttore lavori su conformità al progetto delle opere realizzate (art. 8, c. 2, d.lgs. 19.08.2005, n. 192);
- sui rispetto del contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici (art. 28, c. 1, L. 9.01.1991, n. 10).

Basta la certificazione del produttore x le caldaie a condensazione, le pompe di calore, gli impianti geotermici (tutti in impianti di potenza nominale del focolare ovvero di potenza elettrica nominale non superiore a 100 kW) ovvero per le finestre.

- invio a Enea, entro 90 gg. da fine lavori: scheda informativa e dati dell'attestato di prestazione energetica (Ape).

NO dati x pannelli solari e finestre (dal 01.01.08) X caldaie a condens. (dal 15.08.2009);

- conservazione dei documenti.

Non va più inviata la comunicazione alle Entrate (mod. IRE), se lavori a cavallo d'anno, comunicare entro il 31 marzo i bonifici dell'anno precedente. Prima, per l'omesso invio: solo sanzioni da 258 euro a 2.065 euro, no decadenza dell'agevolazione (circ. 23.04.2010, n. 21/E).

Studio De Stefani

Cessione del credito Irpef/Ires dal 2018

- Per **tutti** gli interventi sul risparmio energetico qualificato (quindi, non solo su parti comuni, come per il 2016 e il 2017, provv. 28.08.2017, ma anche su singole unità immobiliari),
- **gli incipienti** (nel periodo d'imposta precedente),
- possono cedere il cred. d'imp. del 50-65-70-75%, per intero e **non in parte**:
 - ai «fornitori» e
 - ad «altri soggetti privati» (**compresi «istituti di credito e interm. fin.»**) (art. 14, c. 2-ter, DL 04.06.2013, n. 63).

Oltre alle detrazioni per 2 interventi antisismici.

- Per **tutti** gli interventi sul risparmio energetico qualificato (quindi, non solo su parti comuni, che interessino più del 25% dell'involucro dell'edificio, come per il 2017 (detrazione del 70% o 75%), provv. 28.08.2017, ma anche su singole unità immobiliari),
- ⇒ ➤ **tutti i contribuenti (anche NON incipienti)**,
- possono cedere il cred. d'imp. del 50-65-70-75%, per intero e **non in parte**:
 - ai «fornitori» e
 - ad «altri soggetti privati» (**NON a «istituti di credito e interm. fin.»**) (art. 14, c. 2-sexies, DL 04.06.2013, n. 63).

Studio De Stefani

Cessione del credito Irpef/Ires dal 2018

Interventi che prevedono la cessione del relativo credito Irpef e/o Ires	Cessione a fornitori?	Cessione ad «altri soggetti privati»: persone fisiche o «soggetti che esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, anche in forma associata (società ed enti)»	Cessione a banche?	Successiva cessione?		
Per tutti gli interventi sul risp. energetico qualificato (50-65-70-75%) pagati da incipienti (art. 14, c. 2-ter, DL 63/2013).		Qualunque	Si			
Per tutti gli interventi sul risparmio energetico qualificato (50-65-70-75%) pagati da tutti i contribuenti (anche NON incipienti) (art. 14, c. 2-sexies, DL 63/2013).	Si	Solo se «collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione» , ad esempio: <ul style="list-style-type: none"> ➤ ad altro titolare delle «detrazioni spettanti per i medesimi interventi» (ad es., se sulle parti comuni, come altro condòmino; se su un'abitazione singola, come cointestatario, entrambi paganti in parte la spesa detraibile); non un semplice familiare del beneficiario del bonus (circ. 18.05.2018, 11/E, par. 3); ➤ a società (non banche) dello stesso gruppo societario del «fornitore» (circ. 18.05.2018, 11/E, par. 3); ➤ al consorzio o alla rete ovvero ad altri consorziati o retisti (anche se non hanno eseguito i lavori, ma non banche), se lavori effettuati «da un'impresa appartenente» al consorzio o alla rete di imprese (circ. 23.07.2018, n. 17/E); ➤ all'impresa che partecipa ad un Ati, in cui vi sia un'altra impresa che esegue i lavori (risp. 05.11..2018, n. 61); ➤ al sub-appaltatore del fornitore principale o a chi ha fornito al fornitore principale i materiali necessari per eseguire l'opera (circ. 23.07.2018, n. 17/E); ➤ alle «agenzie di somministrazione» di lavoro, che forniscono personale alle imprese che eseguono i lavori agevolati (risp. 05.11..2018, n. 61). 	No	Facoltà limitata «ad una sola eventuale cessione successiva a quella originaria »		
Misure antisismiche, su parti comuni condominiali, con una riduzione di 1 o 2 classi di rischio, detraibili al 75% o 85% (art. 16, c. 1-quinquies, DL 63/2013).						
Acquisto di unità immobiliari, soggette a misure antisismiche, da imprese di costruzione o ristrutturazione, mediante la demolizione e la ricostruzione, con una riduzione di 1 o 2 classi di rischio, detraibili al 75% o 85% (art. 16, c. 1-septies, DL 63/2013).						

Studio De Stefani

Cessione del credito Irpef/Ires dal 2018

Adempimenti del condòmino-cedente

Il condòmino, se i dati della cessione non già indicati nella delibera condominiale, deve comunicare all'amministratore del condominio, entro il 31.12:

- l'avvenuta cessione del credito;
- l'accettazione del cessionario, con denominazione e CF del cessionario;
- il proprio nome, cognome e CF.

Studio De Stefani

Cessione del credito Irpef/Ires dal 2018

Adempimenti dell'amministratore

- **Comunica entro il 28.02 alle Entrate (DM 01.12.2016):**
 - denominazione e il CF del cessionario;
 - la sua accettazione;
 - l'ammontare del credito, «spettante» al cessionario, «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» (provvedimento 28 agosto 2017, punto 4.2, lettera a);

Se al condòmino spetta una spesa di 100 euro (e cede alla pari il credito di 65 e), paga 35 euro all'amm..
Per la cessione, si ritiene che il condòmino debba pagare i 35 euro all'amministratore entro il 31.12 dell'anno del bonifico «parlante» dell'amministratore al fornitore.

- **Consegna al condòmino la certificazione delle spese (prospetto di riparto) a lui imputabili, sostenute nell'anno precedente dal condominio, col protocollo telematico della precedente comunicazione.**

Studio De Stefani

Cessione del credito Irpef/Ires dal 2018

Adempimenti del cessionario

- Il credito d'imposta attribuito al cessionario è visibile nel suo "Cassetto fiscale" e può essere usato solo dopo l'accettazione nel suo "Cassetto fiscale". Informazioni presenti anche nel "Cassetto fiscale" del cedente.
- Ripartito in 10 quote annuali e utilizzabile solo in compensazione con F24 di Entratel o Fisconline.
- La «quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso» (articolo 5, provvedimento 28 agosto 2017).

Da questa nv. cessione, il nv. cessionario può utilizzarlo in compensazione sulla base delle rate residue.

- Il cessionario può fare una «successiva cessione», non a banche, in tutto o in parte, solo «dopo il 10.03 del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e sempreché il condòmino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta» (provv. 28 agosto 2017).

Se al condòmino spetta una spesa di 100 euro (e cede alla pari il credito di 65 e.), paga 35 euro all'amm..

Studio De Stefani

Cessione del credito Irpef/Ires dal 2018

Transazioni finanziarie	Ipot. 1	Ipot. 2	Ipot. 3
Il condòmino/cedente paga all'amministratore di condominio	<u>100</u>	35	35
L'amministratore paga al fornitore <u>con bonifico «parlante»</u>	100	<u>35</u>	100
Il fornitore (o il terzo) paga a	65 al condòmino/cedente	-	65 all'amministratore
Ok bonifico «parlante»?	Sì	<u>No</u>	Sì
Coerente con il provvedim. 28.08.2017, che dice che il condòmino/cedente paga l'amministratore solo 35?	<u>No</u>	Sì	Sì
Applicabile alle <u>cessioni a terzi</u> ?	Sì	<u>No</u>	Sì
Cessione del credito d'imposta?	Sì	Sì	Sì
Cessione al "condominio" del credito del condòmino relativo al "prezzo della cessione" del credito d'imp.?	No	No	<u>Sì</u>

Studio De Stefani