

Fiscalità edilizia

Riqualificazione energetica dei condomini

La disciplina fiscale per le “fasce deboli”

Ottobre 2016

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
PROFILO OGGETTIVO – INTERVENTI CONDOMINIALI.....	3
PROFILO SOGGETTIVO – LE ”FASCE DEBOLI”	4
CREDITO CEDIBILE – CARATTERISTICHE E UTILIZZO	5
COMUNICAZIONI E CONTROLLI	6

PREMESSA

L'art. 1, comma 74, della legge n. 208/2015 (*Stabilità 2016*), ha previsto a favore delle persone fisiche appartenenti alle cd. **“fasce deboli”**, un **regime alternativo** di fruizione della **detrazione del 65%** per **interventi**, effettuati nel corso del **2016**, di **riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali** degli edifici.

In particolare, tali soggetti possono **optare**, in luogo della **detrazione IRPEF del 65%** spettante, per la **cessione** della propria **quota** a favore delle **imprese**, che hanno realizzato i lavori condominiali, alle quali viene così **riconosciuto** un corrispondente **credito d'imposta**, a titolo di parziale pagamento della quota di spese dovute dal soggetto incapiente.

A corollario della disciplina normativa è intervenuta l'Agenzia delle Entrate che, con il Provvedimento n. 43434 del 22 marzo 2016 e la C.M. 20/E/2016¹, mette a punto l'ambito applicativo e le modalità operative del nuovo meccanismo di fruizione del beneficio riconoscendo, in sostanza, la possibilità di godere della detrazione fiscale anche ai cd. “soggetti incapienti”.

PROFILO OGGETTIVO – INTERVENTI CONDOMINIALI

La possibilità di fruire del regime alternativo è innanzitutto limitata, sotto il profilo oggettivo, all'ipotesi di interventi energetici eseguiti sulle parti comuni condominiali degli edifici.

Come previsto dall'art. 1117 c.c. per parti “comuni” si intendono:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Come noto, gli interventi “condominiali” agevolati sono gli stessi ricadenti nell'ambito oggettivo della detrazione IRPEF/IRES per la riqualificazione energetica degli edifici², da ultimo prorogata nella misura del 65% dalla legge di Stabilità 2016.

Si tratta, in particolare, di:

- “riqualificazione energetica globale” dell'edificio, nel limite massimo di detrazione pari a 100.000 euro (spesa massima pari a 153.846,15 euro);

¹ Cfr. ANCE “*Detrazione del 65% per le fasce deboli – Il Provvedimento dell'AdE*” - ID n. 24159 del 24 marzo 2016; ANCE “*Bonus riqualificazione energetica - I chiarimenti dell'AdE nella C.M.20/E/2016*” - ID n. 24828 del 20 maggio 2016.

² Ai sensi dell'art.1, commi 344 e seguenti della legge n. 296/2006.

- interventi sull'involucro degli edifici esistenti (ossia sulle strutture opache orizzontali, verticali e sulle finestre ed infissi), con detrazione massima pari a 60.000 euro (spesa massima pari a 92.307,69 euro);
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, nel limite massimo di detrazione pari a 60.000 euro (spesa massima pari a 92.307,69 euro);
- acquisto e la posa in opera di schermature solari, nel limite massimo di detrazione pari a 60.000 euro (intervento agevolabile dal 2015 - spesa massima pari a 92.307,69 euro);
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, con un risparmio d'imposta fino a 30.000 euro (spesa massima pari a 46.153,84 euro).

Nell'ambito di tale ultima categoria di interventi, si ricorda che l'agevolazione è riconosciuta anche per:

- la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia;
- interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore;
- l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (intervento agevolabile dal 2015 – art.14, co.2-bis, del D.L. 63/2013).

PROFILO SOGGETTIVO – LE "FASCE DEBOLI"

Con riferimento all'ambito soggettivo del nuovo meccanismo di fruizione del beneficio, l'art. 1, comma 74, della legge n. 208/2015 ha previsto tale facoltà, per le **spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016**, a favore delle **persone fisiche** che non sono tenute al versamento dell'IRPEF in quanto appartenenti alle cd. "**fasce deboli**", ovvero:

- **pensionati con redditi inferiori o uguali a 7.500 euro annui³;**
- **lavoratori dipendenti con un reddito complessivo inferiore o uguale ad 8.000 euro⁴;**
- **soggetti che percepiscono redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente, inferiori o uguali a 4.800 euro⁵.**

A tal riguardo, l'Agenzia delle Entrate nel Provvedimento del 22 marzo 2016, ha chiarito che tali **condizioni** devono **sussistere nell'anno 2015**, ovvero nel periodo d'imposta precedente a quello in cui le spese sono sostenute.

In sostanza, con tale disposizione viene riconosciuta la possibilità di godere dell'agevolazione anche ai condòmini cd. "incapienti" che, altrimenti, non potrebbero fruire in concreto del beneficio fiscale rimanendo, così, maggiormente incisi dalle spese

³ Cfr. art.11, co.2, del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

⁴ Cfr.art.13, co.1, lett.a, del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

⁵ Cfr.art.13, co.5, lett.a, del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

sostenute per i lavori condominiali di efficienza energetica, poiché non in grado di recuperare l'importo attraverso le ordinarie modalità di fruizione del beneficio.

CREDITO CEDIBILE – CARATTERISTICHE E UTILIZZO

In merito alle **caratteristiche** e le **modalità operative** del **credito fiscale** che i contribuenti "incapienti" possono cedere all'**impresa** che **esegue i lavori condominiali** di riqualificazione energetica, a scomputo del pagamento dovuto, si osserva quanto segue.

Il **credito cedibile** è **pari** alla **detrazione IRPEF** del **65%** delle **spese** sostenute per gli interventi condominiali, **rimaste a carico del condomino "incapiente"** sulla base delle tabelle millesimali di ripartizione.

La **cessione** di tale **credito** può essere effettuata **solo** nei confronti dei **fornitori** e delle **imprese** che hanno **realizzato** gli **interventi di riqualificazione energetica per il condominio**, relativamente alle spese sostenute nel corso del 2016 (anche se riferite ad interventi iniziati in anni precedenti).

Sempre con riferimento ***all'impresa che ha eseguito i lavori***, l'Amministrazione finanziaria nella C.M. n.20/E/2016 fornisce un importante chiarimento, secondo cui ***l'impresa non è obbligata ad accettare, in luogo del pagamento dovuto, il citato credito d'imposta.***

Diversamente, nell'ipotesi in cui l'**impresa** decida di accettare, per la quota dovuta dal soggetto incapiente, tale modalità di pagamento, gli verrà riconosciuto un **credito d'imposta**, da **utilizzare** in **dieci rate annuali** di pari importo, a partire dal **periodo d'imposta successivo** a quello in cui riceve il **pagamento**.

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate, in attuazione delle regole generali della detrazione IRPEF/IRES del "65%", ha precisato che, ai fini della cessione del credito fiscale, è necessario che il **condominio** effettui entro il **31 dicembre 2016** il **pagamento** delle **spese** ancora dovute **mediante bonifico** bancario o postale.

Viene stabilito, inoltre, che la **volontà** di **cedere** tale **credito fiscale** deve **risultare** dalla **delibera assembleare** che approva gli interventi di riqualificazione energetica **oppure** da un'**apposita comunicazione**, anche successiva, che il soggetto "incapiente" invia al condominio, il quale deve provvedere a trasmetterla ai fornitori.

Questi ultimi, a loro volta, dovranno comunicare in forma scritta al condominio di accettare la cessione del credito quale pagamento parziale del corrispettivo loro dovuto per i servizi svolti.

Con riferimento alle **modalità di utilizzo del credito** da parte delle imprese che hanno effettuato i lavori, viene chiarito che il medesimo è **fruibile** in compensazione⁶ in **10 quote annuali** di pari importo, **a partire dal 10 aprile 2017**, mentre l'eventuale **quota non fruita** nell'anno sarà **utilizzabile** nei **periodi successivi**, non potendo essere **chiesta a rimborso**.

⁶ Ai sensi dell'art. 17 del D. Lgs. 241/1997. Sul punto, si ricorda che il modello F24 deve essere presentato esclusivamente tramite il servizio telematico Entratel o Fisconline, pena il rifiuto dell'operazione di versamento. Il codice tributo per fruire del credito d'imposta, da indicare nel modello F24, sarà istituito con separata risoluzione dell'Agenzia delle Entrate.

COMUNICAZIONI E CONTROLLI

Il Provvedimento approfondisce, altresì, gli aspetti legati agli obblighi di comunicazione ed ai controlli effettuati dall'Amministrazione finanziaria.

In particolare, al fine di consentire il controllo della cessione ed evitare indebite fruizioni, viene stabilito che il **condominio, entro il 31 marzo 2017**, dovrà **trasmettere telematicamente⁷** all'**Agenzia delle Entrate**:

- una comunicazione che indichi il totale delle spese sostenute nel 2016 a titolo di riqualificazione energetica su parti comuni;
- l'elenco dei bonifici effettuati per il pagamento delle suddette spese;
- il codice fiscale dei condomini che hanno ceduto il credito, con l'indicazione del relativo importo;
- il codice fiscale dei fornitori cessionari del credito e l'importo totale del credito ceduto a ciascuno di essi.

Il **mancato invio** dei suddetti **documenti** e dati rende **inefficace** la **cessione del credito** da parte dei soggetti cd. "incapienti".

Infine, sempre con riferimento alla fase di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria, viene chiarito che qualora venga **accertata la non spettanza** in capo al **condomino incapiente o l'indebita fruizione** da parte del **fornitore della detrazione** (anche se parziale), l'Agenzia delle Entrate provvederà al **recupero** (nei confronti, rispettivamente, del condomino o del fornitore) del relativo **importo**, maggiorato da **interessi e sanzioni**.

⁷ La comunicazione dei dati richiesti è effettuata utilizzando il servizio Entratel o Fisconline dell'Agenzia delle Entrate, direttamente dal condominio o tramite gli intermediari di cui all'art. 3, co. 2-bis e 3, del D.P.R. n.322/1998. Il condominio è tenuto a comunicare ai fornitori l'avvenuto invio della comunicazione all'Agenzia delle Entrate.