

La cessione del credito da eco-bonus e sismabonus su parti comuni**Lo sai che** il credito relativo alle detrazioni su immobili può essere ceduto solo una volta, dopo la prima?

È cedibile ma in numero limitato: una sola cessione successiva a quella originaria. Però anche se in vigore dal 2018, non è ancora operativa la cessione del credito per interventi di riq.ne energetica su singole unità immobiliari (manca provvedimento attuativo). E' operativa, invece, la cessione del credito riferito a parti condominiali.

LA CESSIONE DEL CREDITO PER RIQ.NE ENERGETICA SU PARTI COMUNI (art. 14, cc. 2-ter e 2-sexies DL 63/2013)

La detrazione per interventi di riq.ne energetica su **parti comuni condominiali** può essere ceduta, **in relazione alle spese sostenute nel periodo 2017-2021**, a fornitori e/o altri soggetti privati (per la tipologia di spese, si veda **LSC n. 1/2018**). La cessione a banche/intermediari finanziari è possibile solo per i soggetti "incapienti". È esclusa la cessione verso P.A. Le Regole sono definite dal **provvedimento 28 agosto 2017, prot. 165110**.

Attenzione: la cessione per le spese sostenute nel 2016 era possibile solo verso fornitori e solo da parte di "incapienti".

LA CESSIONE DEL CREDITO DA "SISMABONUS" SU PARTI COMUNI (art. 16, c. 1-quinquies, DL 63/2013)

Detrazione per interventi sicurezza sismica su parti condominiali, per **spese del periodo 2017-2021**, se realizzano il passaggio ad 1 o 2 classi di rischio inferiori (detrazione 75%-85%) può essere ceduta a fornitori e/o altri soggetti privati. È esclusa la cessione a banche/intermediari finanziari e alla P.A. Regole definite **Prov. 8 giugno 2017, prot. 108572**.

Le regole della cessione (circolari n. 11/E del 18/5/2018 e n. 17/E del 23/7/2018)

La cessione è limitata ad **una sola eventuale cessione successiva a quella originaria (*)** (es.: dal condòmino al fornitore; dal fornitore ad altro soggetto privato). La seconda cessione è possibile solo dopo che il credito diventa disponibile.

Cedenti	Tutti i condòmini che sostengono le spese (soggetti IRPEF e IRES), teoricamente beneficiari delle detrazioni. Se "incapienti" verificare le condizioni di "incapienza" nell'anno precedente quello di sostenimento spesa.
Cessionari (*)	<ul style="list-style-type: none"> • Fornitori di beni e servizi coinvolti nella realizzazione dell'intervento (se si è capienti o meno) • Altri soggetti privati: se si è incapienti nessun limite (non serve collegamento con intervento). Se si è capienti deve sussistere un collegamento con rapporto che ha dato origine alla detrazione (es.: <i>altri condòmini, società appartenenti al gruppo societario che ha eseguito i lavori; Consorzio/Rete o ad altre imprese consorziate/retiste anche se non hanno eseguito lavoro; sub-fornitore/sub-appaltatore</i>). • banche/intermediari finanziari (solo per "incapienti" e solo per detrazione da riq.ne energetica): vi rientrano Confidi con volumi di attività ≥ 150 mln €, società fiduciarie, servicer delle operazioni di cartolarizzazione, società di cartolarizzazione L. 130/99). <p>Attenzione: non sono "banche" le <i>ESCO, SSE; organismi associativi, consorzi e società consortili anche se partecipati in modo non maggioritario da società finanziarie o senza controllo di diritto/di fatto sull'ente partecipato/collegato (deve sussistere comunque il "collegamento" con l'intervento, salvo per incapienti)</i>.</p>
Credito cedibile	<ul style="list-style-type: none"> • 1° cessione - pari all'intero importo della detrazione (per il condòmino) • 2° cessione - pari a intero/parziale importo detrazione (per fornitore o soggetti diversi dal condòmino)
Credito disponibile	Dal 10/3 del periodo imposta successivo a quello in cui il Condominio ha sostenuto la spesa (e il condòmino ha pagato la quota non ceduta) o dal 10/3 periodo d'imposta succ. a quello in cui il fornitore ha emesso Ft.
Codice tributo	I crediti ceduti sono utilizzabili in compensazione con i seguenti codici tributo: 6890 – Ecobonus; 6891 – Sismabonus . Anno di riferimento: anno in cui è utilizzabile quota annuale credito ceduto (R.M. 58/E/2018)

(*) Regole valide per le cessioni effettuate dal 18 maggio 2018

La procedura

Il condòmino: **a)** redige l'atto di cessione; **b)** comunica la cessione del credito in assemblea che approva la spesa o all'amm.re entro il 31/12; **c)** paga la spesa, al netto del credito ceduto, entro il 31/12; **d)** riceve da amm.re il protocollo telematico della comunicazione n. 1; **e)** verifica l'accettazione del cessionario nel proprio cassetto fiscale.

Il condòmino risponde della mancanza dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione.

L'amministratore: **1)** invia comunicazione telematica all'AdE entro il 28/2 (con i dati del cessionario, l'accettazione, il credito ceduto, il pagamento spese da parte del condòmino); **2)** consegna al condòmino il protocollo telematico della comunicazione di cui al n. 1)

Il cessionario: **A)** sottoscrive l'atto di cessione, accettando il credito; **B)** verifica nel proprio cassetto fiscale la disponibilità del credito; **C)** accetta il credito nel proprio cassetto fiscale; **D)** utilizza in compensazione il credito con F24; **E)** in caso di successiva cessione, deve comunicare all'AdE l'avvenuta cessione.

L'indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del cessionario è recuperata da AdE con sanzioni e interessi.

Lo sai che...

MAPPA DEGLI INDICI DI FISCAL ASSIST	
Ordinary Assist	Norme e provvedimenti Prassi agenzie fiscali e altri enti Dottrina
Special Assist	Norme in dettaglio
 LoSaiChe	Schemi e tabelle
Alert	Lettera al cliente

Descrizione	LSC n.
Anno 2018	
La cessione del credito da eco-bonus e sismabonus su parti comuni	8/2018
Credo d'imposta spese per la quotazione pmi	7/2018
Credito d'imposta per la formazione del personale dipendente in materia 4.0	6/2018
IMU- TASI: il versamento della prima rata per il 2018	5/2018
Le sanzioni INPS	4/2018
<i>Split payment</i>	3/2018
Detrazione per ristrutturazione, <i>sismabonus</i> , <i>bonus verde</i>	2/2018
Detrazione per interventi di riqualificazione energetica	1/2018
Anno 2017	
IMU e TASI: il saldo 2017 per gli immobili diversi dalle abitazioni	12/2017
IMU e TASI: il saldo 2017 per le abitazioni	11/2017
I principi contabili in bilancio e in dichiarazione	10/2017
Imprese minori - criteri di imputazione dei componenti di reddito	9/2017
IVA TR 3° trimestre: le nuove regole per la compensazione	8/2017
Credito IVA infrannuale: Modello TR – compensazione/rimborso	7/2017
Compensazione orizzontale di crediti tributari: i nuovi limiti	6/2017
La nota integrativa ridotta delle piccole imprese	5/2017
Detrazione 50% dell'Iva acquisto immobile abitativo classe A o B	4/2017
Tassazione per trasparenza CFC tra esimenti e interpelli	3/2017
Credito IVA annuale: compensazione o rimborso	2/2017
Trasmissione dati relativi agli oneri deducibili/detraibili	1/2017
Anno 2016	
Il leasing immobiliare	10/2016
Gli interpelli si fanno in 4 + 1	9/2016
L'imprenditore agricolo e gli impianti fotovoltaici	8/2016
I reati tributari	7/2016
IMU e TASI: il versamento della prima rata per il 2016	6/2016
Credito IVA: compensazione o rimborso	5/2016
Quale tasso di interesse?	4/2016
Aliquote IVA sugli immobili non destinati ad abitazioni e su abitazioni diverse dalla "prima casa"	3/2016
Aliquote IVA e "1ª casa": 4, 10 o 22%	2/2016

Lo sai che...

Iva recupero edilizio	1/2016
Anno 2015	
Saldo IMU – Tasi 2015	10/2015
Rimborso IVA prioritario e split payment	09/2015
Nuovi reverse charge: casi pratici e ricorrenti	08/2015
Reverse Charge: la norma e la circolare	07/2015
Studi di settore: esclusioni e non applicazione	06/2015
I codici di esclusione delle società di comodo	05/2015
La fiscalità dell'agricoltore individuale	04/2015
Il nuovo ravvedimento operoso dal 01/01/2015	03/2015
Nuovo regime forfetario dal 2015 – I requisiti di accesso	02/2015
Reverse Charge - Le novità dal 2015	01/2015
Anno 2014	
IMU: alla cassa il secondo acconto	16/2014
Il ravvedimento operoso	15/2014
IMU: le novità dal 2014	14/2015
Utilizzo in compensazione dei crediti di imposta	13/2014
TASI: secondo appuntamento per la prima rata 2014	12/2014
FT elettronica	11/2014
Detrazioni per recupero del patrimonio edilizio	10/2014
I reati tributari	09/2014
Scadenze TASI	08/2014
La compilazione dei quadri RA e RB di UNICO PF	07/2014
Agevolazioni ai fini IRES per le Cooperative	06/2014
Redditi di capitale - Attività per le quali l'aliquota non aumenta	05/2014
Passa al 26% l'aliquota per redditi di capitale	04/2014
Imposta di registro sui trasferimenti di immobili	03/2014
Compensazione del credito tributario	02/2014
Il trattamento fiscale degli omaggi	01/2014
Anno 2013	
L'Acconto Iva 2013	21/2013
Beni ai soci/familiari e finanziamenti	20/2013
Il regime fiscale di vantaggio	19/2013
Cessioni di immobili: Iva - imponibilità o esenzione	18/2013
Locazione di immobili: Iva - imponibilità o esenzione	17/2013
Prescrizione di crediti	16/2013
Reverse Charge	15/2013
Recupero del patrimonio edilizio	14/2013
Locazioni abitative - regime cedolare secca	13/2013
Cessione prodotti agricoli - nuovi obblighi	12/2013
Autotrasportatori: deduzioni forfetarie	11/2013
Autotrasportatori conto terzi	10/2013
Ravvedimento operoso	09/2013
Mod. IVA TR: il rimborso o compensazione	08/2013

Lo sai che...

ACE – nelle società di capitali	07/2013
IMU: i riflessi sulle imposte sui redditi	06/2013
La Responsabilità fiscale negli appalti	05/2013
Cessione e locazione di immobili – aspetti Iva	04/2013
Manutenzioni ordinarie e straordinarie	03/2013
Autotrasportatori: credito d'imposta	02/2013
Compensazione del credito Iva	01/2013
S.r.l. semplificata per le persone fisiche under 35 anni	00/2013