

Cessione del credito da sismabonus

Data Articolo: 22 Marzo 2019

Autore Articolo: Roberto De Bellis

La legge di bilancio 2017 e 2018 hanno previsto e ampliato le ipotesi in cui è possibile cedere il cd. “**credito sismabonus**”. Infatti, il beneficiario della detrazione per interventi relativi all’adozione di misure antisismiche può scegliere di cedere il credito corrispondente alla detrazione alle imprese esecutrici o a soggetti privati (con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari), le quali godono addirittura della possibilità di “rivendere” a loro volta lo stesso beneficio.

Tuttavia, è necessario precisare che tale possibilità viene concessa solo per:

- gli interventi effettuati **su parti comuni di edifici condominiali** siti in zone sismiche 1, 2 e 3 che hanno comportato una riduzione del rischio sismico di una classe (quindi detrazione del 75%) o di due classi (detrazione dell’85%);
- **acquisti di case antisismiche** (non necessariamente condominiali) - site nei comuni della zona a rischio sismico 1 e oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione, anche se comportanti variazioni volumetriche - cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che hanno eseguito i lavori.

L’applicabilità dell’istituto è riservata a tutti i potenziali soggetti ammessi al beneficio della detrazione e a prescindere dalla situazione di capienza o incapienza - come invece avviene nella cessione del credito nell’ecobonus - mentre i soggetti potenziali “acquirenti” del beneficio possono essere solo i **fornitori dei beni e servizi** che si sono rivelati necessari alla realizzazione degli interventi, nonché **altri soggetti privati** “collegati” al rapporto che ha dato origine alla detrazione (ad esempio, altri condòmini, subappaltatori, se si tratta di un consorzio gli altri enti appartenenti alla rete).

Di più e ai fini di completezza, si segnala che è ammessa **una sola eventuale cessione del credito successiva a quella originaria** e a condizione che la stessa venga effettuata sempre nei confronti di un “soggetto collegato” al rapporto che ha dato origine alla detrazione.

Dal punto di vista operativo, è importante il provvedimento n.108572 dell’8 giugno 2017 dell’Agenzia delle Entrate, attraverso il quale è stato stabilito che:

- il condomino deve comunicare all’amministratore del condominio **i dati dell’avvenuta cessione del credito, l’accettazione del cessionario e i relativi dati in sede di delibera assembleare** o comunque entro il 31.12 del periodo di imposta di riferimento;

- a pena di inefficacia, l'amministratore di condominio deve comunicare entro il 28 febbraio all'Agenzia delle Entrate i **dati del cessionario e la sua accettazione del credito e il relativo importo** (che ovviamente si basa sull'importo delle spese sostenute dal condomino nell'anno di imposta di riferimento), nonché consegnare al condomino la **certificazione delle spese** segnalandogli il protocollo di invio telematico all'Agenzia delle Entrate;
- l'Agenzia delle Entrate renderà disponibile sul cassetto fiscale del cessionario l'**importo del credito** (che potrà essere utilizzato a seguito di nuova accettazione attraverso le funzionalità presenti all'interno del cassetto fiscale) e renderà poi disponibile nel cassetto fiscale del cedente l'**accettazione del credito di imposta** da parte del cessionario;
- la **cessione** può riguardare solo ed esclusivamente l'intera detrazione spettante al singolo condòmino (mentre non è possibile cedere le eventuali rate residue di detrazione) calcolata sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare pro quota o sulla base delle spese sostenute dal condomino;
- il **credito d'imposta** diventerà disponibile dal 10 marzo dell'anno successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa (e a condizione che la stessa sia stata effettivamente sostenuta);
- una volta che il credito sarà disponibile, "l'acquirente del beneficio" potrà o **cederlo a terzi o utilizzarlo in compensazione mediante il modello F24** - da inviare attraverso i servizi telematici dell'Agenzia e con codice tributo 6891 - per imposte sui redditi, IVA, IRAP, contributi previdenziali ed assistenziali dovuti dai datori di lavoro o da titolari di posizione assicurativa, premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali;
- nel momento in cui il cessionario decida di usare il credito in compensazione tramite modello F24, lo stesso potrà essere **ripartito in 5 quote annuali di pari importo** (analogamente a quanto sarebbe avvenuto per il cedente).

Il provvedimento è obiettivamente chiaro nel delineare quali sono gli **adempimenti da porre in essere nelle ipotesi di interventi antisismici sulle parti comuni degli edifici condominiali**, mentre nulla offre in merito all'**operatività da seguire nelle ipotesi di acquisto di case antisismiche**; in particolare, un grande punto di domanda riguarda la comunicazione all'Agenzia delle Entrate, soprattutto con riferimento all'eventuale obbligatorietà della stessa, relativa tempistica e sull'identità del relativo soggetto obbligato.

Roberto De Bellis – Centro Studi CGN