

## 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). È 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.

<b>Cedenti</b>	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.
<b>Cessionari (*)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fornitori di beni e servizi coinvolti nella realizzazione dell'intervento</b> (se si è capienti o meno)</li> <li>• <b>Altri soggetti privati:</b> se si è incapienti nessun limite (non serve collegamento con intervento). Se si è capienti deve sussistere <b>un collegamento</b> 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>).</li> <li>• <b>banche/intermediari finanziari (solo per "incapienti" e solo per detrazione da riq.ne energetica):</b> vi rientrano Confidi con volumi di attività ≥ 150 mln €, società fiduciarie, servicer delle operazioni di cartolarizzazione, società di cartolarizzazione L. 130/99).</li> </ul> <p><b>Attenzione:</b> 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>
<b>Credito cedibile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1° cessione - pari all'intero importo della detrazione (per il condòmino)</li> <li>• 2° cessione - pari a intero/parziale importo detrazione (per fornitore o soggetti diversi dal condòmino)</li> </ul>
<b>Credito disponibile</b>	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.
<b>Codice tributo</b>	I crediti ceduti sono utilizzabili in compensazione con i seguenti <b>codici tributo: 6890 – Ecobonus; 6891 – Sismabonus</b> . Anno di riferimento: anno in cui è utilizzabile quota annuale credito ceduto ( <b>R.M. 58/E/2018</b> )

(\*) **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.**

## MAPPA DEGLI INDICI DI FISCAL ASSIST

Ordinary Assist	<a href="#">Norme e provvedimenti</a> <a href="#">Prassi agenzie fiscali e altri enti</a> <a href="#">Dottrina</a>
<a href="#">Special Assist</a>	Norme in dettaglio
 <a href="#">LoSaiChe</a>	Schemi e tabelle
<a href="#">Alert</a>	Lettera al cliente

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

## Lo sai che...

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

## Lo sai che...

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