



STUDIO PENSO & ASSOCIATI
consulenza societaria, finanziaria, fiscale nazionale ed internazionale

Interventi antisismici e di riqualificazione energetica sulle parti comuni degli edifici condominiali - Cessione delle detrazioni spettanti

Forse non tutti sanno che le detrazioni derivanti da alcune agevolazioni fiscali possono essere cedute; questo permette di monetizzarle, utilizzandole per esempio per il pagamento di fornitori e/o per meglio ripartire la tassazione all'interno della famiglia.

Recentemente l'Amministrazione finanziaria ha individuato le modalità e i soggetti ai quali è possibile cedere le detrazioni derivanti da alcuni specifici interventi edilizi sulle parti comuni condominiali:

- *interventi antisismici;*
- *interventi "generici" di riqualificazione energetica;*
- *interventi di riqualificazione energetica che determinano un rilevante risparmio energetico.*

1 PREMESSA

Le fattispecie previste dalla legge che consentono di cedere l'agevolazione spettante in seguito all'esecuzione di interventi di recupero edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici sono attualmente tre.

È possibile, infatti, cedere la detrazione spettante nel caso in cui siano stati eseguiti:

- interventi antisismici sulle parti comuni condominiali degli edifici ubicati nelle zone ad alta pericolosità, che danno diritto alla detrazione "maggiorata" del 75% o 85%;
- interventi "generici" di riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali, che danno diritto alla detrazione "ordinaria" del 65%;
- interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali che determinano un rilevante risparmio energetico e che danno diritto alla detrazione "maggiorata" del 70% o 75%.

2 INTERVENTI ANTISISMICI SULLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI NELLE ZONE AD ALTA PERICOLOSITÀ

L'art. 16-*bis* co. 1 lett. i) del TUIR, tra gli interventi rilevanti ai fini della detrazione IRPEF per il recupero edilizio, annovera anche quelli relativi "*all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione*".

Tali interventi devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

In generale, quindi, gli interventi in commento, ove siano realizzati da soggetti IRPEF su immobili residenziali, beneficiano della detrazione IRPEF del 50% per le spese sostenute fino al 31.12.2017, nel limite massimo complessivo di spesa pari a 96.000,00 euro per unità immobiliare.

Ai sensi dell'art. 16 co. 1-*quinqüies* del DL 63/2013, nel caso in cui gli interventi antisismici siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, per le spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021, l'aliquota della detrazione aumenta:

- al 75%, se dalla realizzazione degli stessi il rischio sismico dell'immobile si riduce sino a determinare il passaggio ad una classe di rischio inferiore;
- all'85%, se dalla realizzazione degli stessi si determina il passaggio dell'immobile a due classi di rischio inferiori.

In questi casi, stante il rinvio operato dal citato co. 1-*quinqüies* agli interventi di cui al co. 1-*quater* che a sua volta rimanda a quelli del co. 1-*bis* dello stesso art. 16, dovrebbero rimanere ancora validi i chiarimenti forniti dalla circ. Agenzia delle Entrate 18.9.2013 n. 29 (§ 2.2), secondo cui possono beneficiare della detrazione sia i soggetti passivi IRPEF sia i soggetti IRES che sostengono le spese per gli interventi agevolati.

Tale conclusione è confermata dal provv. Agenzia delle Entrate 8.6.2017 n. 108572, che comprende anche i soggetti IRES tra quelli che possono cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante.

2.1 LIMITE MASSIMO DI SPESA E RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE

Dette detrazioni (75% e 85%) si applicano su un ammontare di spesa non superiore a 96.000,00 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e devono essere ripartite in 5 quote annuali di pari importo.

2.2 SPESE AGEVOLABILI

Dall'1.1.2017, rientrano tra le spese detraibili anche quelle effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

2.3 CESSIONE DELLA DETRAZIONE SPETTANTE (75% O 85%)

Dall'1.1.2017, in luogo della detrazione del 75% o dell'85% per i suddetti interventi antisismici sulle parti comuni di edifici condominiali, i soggetti beneficiari (soggetti IRPEF e IRES) possono optare per la cessione del corrispondente credito:

- ai fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- ovvero ad altri soggetti privati (persone fisiche, anche se esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti).

Il credito d'imposta può essere ceduto da tutti i potenziali beneficiari della detrazione, compresi i condòmini che in concreto non potrebbero fruirne in quanto non sono tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, poiché l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta imposta.

I suddetti soggetti cessionari possono successivamente cedere il credito ricevuto.

Non è possibile cedere il credito a:

- istituti di credito;
- intermediari finanziari;
- amministrazioni pubbliche di cui al DLgs. 165/2001.

Disposizioni attuative

Le modalità di cessione del credito sono state definite dal provv. Agenzia delle Entrate 8.6.2017 n. 108572.

2.3.1 Credito cedibile

Il condòmino può cedere l'intera detrazione calcolata:

- sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile;
- oppure sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.

La cessione del credito non riguarda necessariamente la totalità dei condòmini, bensì rimane a discrezione del singolo comproprietario.

Chi riceve il credito (cessionario) può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile.

Il credito d'imposta diventa disponibile, per il cessionario, dal 10 marzo 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.

Il credito ceduto ai fornitori si considera disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo.

2.3.2 Adempimenti per la cessione del credito

Ai fini della cessione del credito, il provv. Agenzia delle Entrate 8.6.2017 n. 108572 prevede alcuni adempimenti sia in capo al condòmino che all'amministratore del condominio.

Adempimenti in capo al condòmino

Il condòmino che cede il credito deve, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera
.....

condominiale, comunicare all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando:

- il proprio nome, cognome e codice fiscale;
- la denominazione e il codice fiscale del cessionario.

Adempimenti in capo all'amministratore di condominio

L'amministratore di condominio, invece, deve:

- comunicare annualmente all'Agenzia delle Entrate, entro il 28 febbraio di ciascun anno (modalità e termini sono quelli disciplinati dal DM 1.12.2016 per le comunicazioni di dati ai fini dell'elaborazione della dichiarazione precompilata):
 - la denominazione e il codice fiscale del cessionario;
 - l'accettazione da parte del cessionario del credito ceduto e il suo ammontare, spettante 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; il mancato invio della comunicazione rende inefficace la cessione del credito;
- consegnare al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili sostenute nell'anno precedente dal condominio, indicando il protocollo telematico della suddetta comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

I condòmini appartenenti ai c.d. "condomìni minimi", cioè quelli fino a otto condòmini, nei quali non è obbligatorio nominare un amministratore ai sensi dell'art. 1129 c.c., e che non hanno comunque nominato un amministratore, possono cedere il credito incaricando un condòmino di effettuare gli adempimenti relativi alla cessione del credito con le stesse modalità e termini previsti per gli amministratori di condominio.

2.3.3 Accettazione della cessione del credito

L'Agenzia delle Entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito d'imposta che gli è stato attribuito e che potrà utilizzare solo a seguito della relativa accettazione con le funzionalità rese disponibili nel suo "Cassetto fiscale".

Le informazioni sull'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario saranno consultabili anche nel "Cassetto fiscale" del cedente.

2.3.4 Ulteriore cessione del credito

Se il cessionario cede, a sua volta, il credito ricevuto, deve darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che provvederà ad attribuire il credito al nuovo cessionario con la procedura sopra descritta.

2.3.5 Utilizzo in compensazione del credito d'imposta ricevuto

Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, è:

- ripartito in 5 quote annuali di pari importo;
- utilizzabile in compensazione ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97, presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento.

Con una successiva risoluzione dell'Agenzia delle Entrate:

- sarà istituito il codice tributo da utilizzare per l'indicazione del credito nel modello F24;
- saranno impartite le istruzioni per la compilazione del modello stesso.

Il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue.

Se l'importo del credito d'imposta utilizzato risulta superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni, il relativo modello F24 è scartato. Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.

La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

Esclusione dal limite annuo delle compensazioni

Le compensazioni in esame non rientrano nel limite annuo delle compensazioni con il modello F24, di cui all'art. 34 della L. 388/2000 (pari a 700.000,00 euro, elevato a 1.000.000,00 di euro per i subappaltatori edili).

2.3.6 Controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria

Se, a seguito dei controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria, viene accertata:

- la mancanza, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione in capo al condòmino, si provvede al recupero nei suoi confronti del credito corrispondente, maggiorato di interessi e sanzioni;
- l'indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del cessionario, si provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

3 INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SULLE PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

La detrazione IRPEF/IRES riguardante gli interventi di riqualificazione energetica di cui ai co. 344 - 347 dell'art. 1 della L. 296/2006 e successive modifiche, spetta anche per gli interventi effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali.

3.1 GENERALITÀ DEGLI INTERVENTI CHE DANNO DIRITTO ALLA DETRAZIONE DEL 65%

Ai sensi dell'art. 14 co. 2 del DL 63/2013, la detrazione si applica, nella misura del 65%, anche alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente:

- per gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli artt. 1117 e 1117-*bis* c.c.;
- oppure per gli interventi che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio (es. rifacimento centrale termica con installazione di una caldaia a condensazione, coibentazione del tetto o cappotti in facciate, ecc.);
- sostenute dal 6.6.2013 al 31.12.2021.

3.2 INTERVENTI CHE DETERMINANO UN RILEVANTE RISPARMIO ENERGETICO E CHE DANNO DIRITTO ALLA DETRAZIONE DEL 70% O 75%

I co. 2-*quater* - 2-*septies* dell'art. 14 del DL 63/2013 prevedono che, per le spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, la detrazione spetta nella misura:

- del 70%, nel caso in cui tali lavori interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- del 75%, se gli interventi sono finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva conseguendo almeno la qualità media definita dal DM 26.6.2015.

3.2.1 Limite massimo di spesa e ripartizione della detrazione

Per i sopraelencati interventi il limite massimo di spesa è pari a 40.000,00 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Si evidenzia come, per queste fattispecie, la norma preveda un massimale di spesa e non di detrazione.

La detrazione spettante è ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Momento di sostenimento delle spese per rilevanti interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali	Limite massimo di spesa	Aliquota
Dall'1.1.2017 al 31.12.2021	40.000,00 euro per unità immobiliare	70% per interventi su involucro edificio
Dall'1.1.2017 al 31.12.2021	40.000,00 euro per unità immobiliare	75% per interventi con miglioramento energetico invernale ed estivo

3.2.2 Attestato di prestazione energetica (APE)

La sussistenza delle condizioni per beneficiare della detrazione nella misura del 70% e 75% deve essere asseverata da professionisti abilitati mediante l'APE (attestazione della prestazione energetica degli edifici) di cui al DM 26.6.2015.

Su tali dichiarazioni l'ENEA effettuerà controlli, anche a campione (le procedure e le modalità di controllo saranno definite da un apposito DM).

La non veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista ai sensi delle disposizioni vigenti.

3.3 CESSIONE DELLA DETRAZIONE SPETTANTE (65%, 70% O 75%)

L'art. 14 co. 2-ter del DL 63/2013 disciplina la cessione della detrazione, da parte dei c.d. "soggetti incapienti", per le spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021 per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni di edifici condominiali, che danno diritto:

- alla detrazione "ordinaria" del 65%;
- oppure alla detrazione "maggiorata" del 70% o 75% (co. 2-quater).

Ai sensi del co. 2-sexies dell'art. 14 del DL 63/2013, per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali che consentono un rilevante risparmio energetico di cui al precedente co. 2-quater, la possibilità di cedere la detrazione "maggiorata" del 70% o 75% riguarda anche i soggetti beneficiari dell'agevolazione che non siano "incapienti".

Disposizioni attuative

A seguito delle modifiche all'art. 14 del DL 63/2013 apportate dall'art. 4-bis del DL 50/2017 (conv. L. 96/2017), l'Agenzia delle Entrate, con il provv. 28.8.2017 n. 165110, ha stabilito le modalità di cessione della detrazione spettante:

- per gli interventi di riqualificazione energetica eseguiti, dall'1.1.2017 al 31.12.2021, sulle parti comuni degli edifici condominiali;
- da parte dei c.d. "soggetti incapienti", ai sensi del co. 2-ter dell'art. 14 del DL 63/2013, beneficiari della detrazione nella misura "ordinaria" del 65% o nella misura "maggiorata" del 70% o 75%;
- da parte degli altri soggetti, ai sensi del co. 2-sexies dell'art. 14 del DL 63/2013, beneficiari della detrazione nella misura "maggiorata" del 70% o 75%.

Tale provvedimento sostituisce quello precedentemente emanato dalla stessa Agenzia l'8.6.2017 (provv. n. 108577/2017).

3.3.1 Individuazione dei c.d. "soggetti incapienti"

La cessione del credito, corrispondente alla detrazione del 65%, 70% o 75%, spettante per le spese relative ai predetti interventi, può essere effettuata dai soggetti che non sono tenuti al pagamento dell'IRPEF in quanto si trovano nelle condizioni di cui all'art. 11 co. 2 e all'art. 13 co. 1 lett. a) e co. 5 lett. a) del TUIR.

Si tratta dei contribuenti che ricadono nella c.d. "no tax area", cioè i possessori di redditi esclusi dall'imposizione ai fini dell'IRPEF, per espressa previsione o perché l'imposta lorda è assorbita dalle detrazioni di cui all'art. 13 del TUIR. Tali contribuenti, infatti, non potrebbero fruire della detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica in quanto la stessa spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda e l'eccedenza non è né rimborsabile né riportabile alle annualità successive.

La circ. Agenzia delle Entrate 18.5.2016 n. 20 (§ 6) ha precisato che si tratta, in particolare:

- dei soggetti titolari solo di redditi di pensione di importo non superiore a 7.500,00 euro (goduti per l'intero anno), di redditi di terreni per un importo non superiore a 185,92 euro e del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e delle relative pertinenze, per i quali, ai sensi del citato art. 11 co. 2 del TUIR, l'imposta non è dovuta;
- dei contribuenti indicati nell'art. 13 del TUIR, per i quali le specifiche detrazioni dall'imposta lorda ivi previste, commisurate al reddito complessivo e differenziate in base alla categoria reddituale che concorre a formare il reddito complessivo stesso, di fatto abbattano l'imposta lorda, vale a dire:
 - dei titolari di un reddito complessivo non superiore a 8.000,00 euro, a cui concorrono i redditi di lavoro dipendente di cui all'art. 49 del TUIR (ad esclusione dei redditi derivanti da trattamenti pensionistici di cui all'art. 49 co. 2 lett. a) del TUIR) ovvero i seguenti redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente di cui all'art. 50 co. 1 del TUIR: i compensi percepiti dai lavoratori soci di cooperative di produzione e lavoro (lett. a); le indennità percepite a carico di terzi dai lavoratori dipendenti in relazione a prestazioni rese sulla base di incarico connesso alla propria qualifica di dipendente (lett. b); le borse di studio, i premi e i sussidi corrisposti per fini di studio o di addestramento professionale (lett. c); i compensi derivanti da rapporti di collaborazione coordinata e continuativa (lett. c-bis); le remunerazioni dei sacerdoti (lett. d); le prestazioni pensionistiche erogate dalle forme di previdenza complementare (lett. h-bis); i compensi per lavori socialmente utili (lett. l);
 - dei titolari di un reddito complessivo non superiore a 4.800,00 euro, a cui concorrono i redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente di cui all'art. 50 co. 1 lett. e), f), g), h) e i) del TUIR (rispettivamente, i compensi per attività libero professionale intramurale svolta dal personale dipendente del Servizio sanitario nazionale, le indennità, i gettoni di presenza e gli altri compensi corrisposti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province e dai Comuni per l'esercizio di pubbliche funzioni, le indennità corrisposte per cariche elettive, le rendite vitalizie e le rendite a tempo determinato diverse da quelle aventi funzione previdenziale, gli altri assegni periodici alla cui produzione non concorrono né capitale né lavoro), i redditi di lavoro autonomo di cui all'art. 53 del TUIR, i redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa minore di cui all'art. 66 del TUIR, i redditi derivanti da attività commerciali e di lavoro autonomo svolte occasionalmente di cui all'art. 67 co. 1 lett. i) e l) del TUIR.

Per le spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021, la condizione di "incapienza" deve sussistere nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese.

3.3.2 Soggetti a cui è possibile cedere la detrazione

In luogo della detrazione nella propria dichiarazione dei redditi, i contribuenti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito:

- ai fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi di cui ai co. 2-ter e 2-quater dell'art. 14 del DL 63/2013;
- agli altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti.

I suddetti soggetti cessionari possono successivamente cedere il credito ricevuto.

A tal proposito, il provv. Agenzia delle Entrate 28.8.2017 n. 165110 precisa che soltanto nel caso in cui il credito sia ceduto dai c.d. "soggetti incapienti", la detrazione può essere ceduta anche in favore di:

- istituti di credito;
- intermediari finanziari.

In ogni caso, la detrazione non può essere ceduta alle amministrazioni pubbliche di cui al DLgs. 165/2001 (tale preclusione riguarda, quindi, anche i condòmini c.d. "incapienti").

3.3.3 Credito cedibile

Il credito d'imposta cedibile da parte del singolo condòmino è determinato sulla base dell'intera detrazione calcolata:

- sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile;
- oppure sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.

La cessione del credito non riguarda necessariamente la totalità dei condòmini, bensì rimane a discrezione del singolo comproprietario.

Chi riceve il credito (cessionario) può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito sia divenuto disponibile.

Il credito d'imposta diventa disponibile, per il cessionario, dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e sempreché il condòmino cedente abbia provveduto al pagamento della parte di spesa eccedente l'importo ceduto sotto forma di credito d'imposta.

Il credito ceduto ai fornitori si considera disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo.

3.3.4 Adempimenti per la cessione del credito

Ai fini della cessione del credito, il provv. Agenzia delle Entrate 28.8.2017 n. 165110 prevede alcuni adempimenti sia in capo al condòmino che all'amministratore di condominio.

Adempimenti in capo al condòmino

Il condòmino che cede il credito deve, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunicare all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando:

- il proprio nome, cognome e codice fiscale;
- la denominazione e il codice fiscale del cessionario.

Adempimenti in capo all'amministratore di condominio

L'amministratore di condominio, invece, deve:

- comunicare annualmente all'Agenzia delle Entrate, entro il 28 febbraio di ciascun anno (modalità e termini sono quelli disciplinati dal DM 1.12.2016 per le comunicazioni di dati ai fini dell'elaborazione della dichiarazione precompilata):
 - la denominazione e il codice fiscale del cessionario;
 - l'accettazione da parte del cessionario del credito ceduto e il suo ammontare, spettante 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; il mancato invio della comunicazione rende inefficace la cessione del credito;
- consegnare al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili sostenute nell'anno precedente dal condominio, indicando il protocollo telematico della suddetta comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

I condòmini appartenenti ai c.d. "condomini minimi", cioè quelli fino a otto condòmini, nei quali non è obbligatorio nominare un amministratore ai sensi dell'art. 1129 c.c., e che non hanno comunque nominato un amministratore, possono cedere il credito incaricando un condòmino di effettuare la comunicazione all'Agenzia delle Entrate dei dati relativi alla cessione, con le stesse modalità e termini previsti per gli amministratori di condominio.

3.3.5 Accettazione della cessione del credito

L'Agenzia delle Entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito d'imposta che gli è stato attribuito e che potrà utilizzare solo a seguito della relativa accettazione con le funzionalità rese disponibili nel suo "Cassetto fiscale".

Le informazioni sull'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario saranno consultabili anche nel "Cassetto fiscale" del cedente.

3.3.6 Ulteriore cessione del credito

Se il cessionario cede, a sua volta, il credito ricevuto, deve darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che provvederà ad attribuire il credito al nuovo cessionario con la procedura sopra descritta.

3.3.7 Utilizzo in compensazione del credito d'imposta ricevuto

Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, è:

- ripartito in 10 quote annuali di pari importo;
- utilizzabile in compensazione ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97, presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento.

Con una successiva risoluzione dell'Agenzia delle Entrate:

- sarà istituito il codice tributo da utilizzare per l'indicazione del credito nel modello F24;
- saranno impartite le istruzioni per la compilazione del modello stesso.

Il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue.

Se l'importo del credito d'imposta utilizzato risulta superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni, il relativo modello F24 è scartato. Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.

La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

Esclusione dal limite annuo delle compensazioni

Le compensazioni in esame non rientrano nel limite annuo delle compensazioni con il modello F24, di cui all'art. 34 della L. 388/2000 (pari a 700.000,00 euro, elevato a 1.000.000,00 di euro per i subappaltatori edili).

3.3.8 Controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria

Se, a seguito dei controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria, viene accertata:

- la mancanza, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione in capo al condòmino, si provvede al recupero nei suoi confronti del credito corrispondente, maggiorato di interessi e sanzioni;
- l'indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del cessionario, si provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.