



ANACI - NVK
 ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI CONDOMINIALI E IMMOBILIARI
 NATIONALER VERBAND DER KONDOMINIUMVERWALTER
 SEZIONE DI BOLZANO ALTO ADIGE - SEKTION BOZEN SÜDTIROL



ANACI Sede Provinciale
 di Bolzano
 Organizzazione
 certificata
 ISO 9001:2008

NUOVO ADEMPIMENTO A CARICO DEI CONDOMINI

Come noto, il comma 2-ter dell'art. 14, DL n. 63/2013, introdotto ad opera dell'art. 1, comma 74, Finanziaria 2016, prevede:

- a favore dei c.d. “soggetti incapienti” di cui agli artt. 11, comma 2 e 13, comma 1, lett. a) e comma 5, lett. a), TUIR, ossia i contribuenti che ricadono nella c.d. “no tax area”;
- per le spese relative ad interventi di riqualificazione energetica su parti comuni condominiali sostenute dall'1.1 al 31.12.2016;
- la possibilità di optare, in luogo della detrazione IRPEF del 65%, per la cessione del corrispondente credito ai fornitori dei beni / servizi utilizzati per la realizzazione di detti interventi agevolabili.

Con il Provvedimento 22.3.2016, l'Agenzia delle Entrate ha individuato i soggetti interessati, le spese da cui origina il credito nonché le modalità / adempimenti per la cessione dello stesso

In particolare si rammenta che, in base al citato Provvedimento:

- **il credito che può essere oggetto di cessione corrisponde alla detrazione IRPEF ed è quindi pari al 65% delle spese imputate al singolo condòmino “incapiente” in base alla tabella millesimale di ripartizione;**
- **ai fini della cessione del credito, entro il 31.12.2016 il condominio deve aver effettuato il pagamento delle spese corrispondenti alla parte non ceduta sotto forma di credito;**
- **la scelta di cedere il credito in esame deve risultare dalla delibera assembleare di condominio che approva gli interventi di riqualificazione energetica ovvero da una specifica comunicazione del condòmino inviata al condominio;**
- **il condominio deve dare notizia al fornitore della volontà di cessione del credito;**
- **il fornitore deve comunicare al condominio in forma scritta l'accettazione / rifiuto del credito quale titolo di parziale pagamento del corrispettivo per la cessione dei beni ceduti / servizi prestati.**

A pena di inefficacia della cessione, il condominio deve comunicare all'Agenzia delle Entrate i seguenti dati:

- totale spese sostenute nel 2016 per lavori di riqualificazione energetica sulle parti comuni dell'edificio;
- elenco dei bonifici effettuati per il pagamento delle spese;



ANACI - NVK
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI CONDOMINIALI E IMMOBILIARI
NATIONALER VERBAND DER KÖNDOMINIUMVERWALTER
SEZIONE DI BOLZANO ALTO ADIGE - SEKTION BOZEN SÜDTIROL



ANACI Sede Provinciale
di Bolzano
Organizzazione
certificata
ISO 9001:2008

- codice fiscale dei condòmini che hanno ceduto il credito e l'importo del credito ceduto da ciascuno;
- codice fiscale dei fornitori ai quali è stato ceduto il credito e importo totale del credito ceduto a ciascuno di essi.

È altresì previsto che il condominio debba informare i fornitori dell'avvenuta comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

La comunicazione all'Agenzia delle Entrate delle spese sostenute nel 2016 va inviata telematicamente (tramite Entratel / Fisconline) direttamente dal condominio ovvero tramite un intermediario abilitato

entro il 31.3.2017

Con il Comunicato stampa 31.1.2017 l'Agenzia delle Entrate ha annunciato la disponibilità, a decorrere dall'1.2.2017, dell'apposita applicazione denominata "Comunicazione SRE" per la predisposizione della citata comunicazione da trasmettere telematicamente all'Agenzia.

Le modalità attuative ed i termini di invio dei dati relativi alle nuove fattispecie di cessione del credito introdotte dalla Finanziaria 2017 saranno emanate dall'Agenzia delle Entrate con un prossimo Provvedimento.