

Cessione credito fiscale dei condomini incapienti Irpef: tempi stretti e procedura inefficace

Le opere finalizzate alla riqualificazione energetica, sulle parti comuni di edifici, danno diritto alla detrazione Irpef del 65% del costo sostenuto in dieci quote annuali.

La detrazione dall'Irpef compete al singolo condòmino purché abbia capienza Irpef. L'articolo 1, comma 74, della legge 28 dicembre 2015 n. 208 dà, all'incapiente, la possibilità di cedere il credito d'imposta, a cui si avrebbe diritto, all'impresa che esegue le opere.

L'Agenzia delle Entrate, indica, in una bozza di provvedimento, alcune condizioni e procedure:

1. Il soggetto che vuole effettuare la cessione deve essere incapiente per l'Irpef nel 2015
2. Il periodo di riferimento delle spese sostenute è limitato al solo 2016.
3. La volontà dei soggetti incapienti di cedere il credito deve risultare dalla delibera assembleare o da specifica comunicazione inviata al condominio, il quale deve provvedere a comunicarla ai fornitori che hanno la facoltà di accettarla o meno.
4. Il condominio deve, entro il 31 gennaio 2017, trasmettere all'Agenzia delle Entrate il totale della spesa sostenuta nel 2016 per lavori di riqualificazione energetica, l'elenco dei bonifici effettuati, il codice fiscale degli incapienti che hanno ceduto il credito, l'elenco dei fornitori cessionari del credito con indicazione dell'importo.
5. Il credito ceduto è fruibile dall'impresa esecutrice in 10 quote annuali di pari importo.

Queste in sintesi le procedure da mettere in atto da parte del condominio e del suo amministratore per la cessione del credito.

La norma però avrà scarsa applicazione pratica, sono infatti pochi i condomini incapienti che decideranno di avvalersi di tale beneficio, la maggioranza non ha le risorse economiche per coprire la parte di spesa non scontata con la cessione. Se i condomini incapienti fossero molti l'assemblea non avrà risorse finanziarie sufficienti e motivazioni a deliberare le opere e l'impresa avrebbe un'alta percentuale di crediti ceduti da recuperare in 10 anni.

Il tempo disponibile per eseguire e pagare le opere è molto breve rispetto alle procedure da mettere in atto. Infatti i condòmini dovranno tenere un'assemblea condominiale per l'incarico tecnico e la elaborazione dei capitoli, costituire il fondo previsto per le opere straordinarie, ottenere le autorizzazioni amministrative e deliberare l'appalto. Nella migliore delle ipotesi per iniziare le opere ci vorranno almeno 5 mesi e si sarà quindi a ridosso della fine dell'anno. Se poi si vuole essere certi che la delibera assembleare non venga impugnata per annullabilità è necessario far decorre i trenta giorni dalla sua assunzione o notifica agli assenti.

Riteniamo però utile non limitarci a critiche che possono sembrare sterili. Per stimolare l'attività di riqualificazione edilizia (recupero, riqualificazione, sicurezza e risparmio energetico) nell'ambito condominiale è indispensabile non limitare l'intervento al 2016, ma dargli uno spazio almeno quinquennale e ampliarlo a tutte le opere di manutenzione dirette al recupero edilizio. Occorre consentire la cessione del 65% (o 50% per le altre opere) di tutto il credito fiscale (anche dei capienti) non all'impresa, ma alla banca disposta a finanziare l'intervento, a tasso bassissimo, costituendo così il fondo per le opere straordinarie. Diviene indispensabile la modifica del n. 4 dell'art 1135 c.c (obbligatorietà fondo) e la possibilità di segregazione dei fondi finalizzati al recupero. Va rivista la solidarietà tra i condòmini, che dovrà essere resa proporzionale alle quote dei morosi ed escluso l'obbligo della preventiva escussione. E' necessario infine riconoscere soggettività giuridica al condominio prevedendo la possibilità di accesso a prestiti chirografari poliennali finalizzati al recupero edilizio con possibilità di delibera assunta a maggioranza e vincolante per tutti i condòmini.