*Una delle principali novità nel panorama delle agevolazioni fiscali dedicate al recupero del patrimonio edilizio messe in campo dal Governo nella legge di Stabilità è la possibilità, per le fasce economicamente più deboli appartenenti alla no tax area e che realizzano interventi sulle parti comuni, di optare, per la cessione al fornitore che realizza l'intervento del corrispondente e “virtuale” credito “da ecobonus”.*

La [legge di Stabilità per il 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208, pubblicata in G.U. il 30.12.2015)](http://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:2015-12-28;208) ha prorogato, come noto, le detrazioni fiscali già previste per gli interventi sugli edifici esistenti, con qualche piccola novità destinata ad interessare soprattutto i condòmini che non possono beneficiare, perché esenti da imposta sul reddito delle persone fisiche (ma non sembrerebbe per sola “incapienza” parziale o totale), delle detrazioni fiscali conseguenti ad interventi sulle parti comuni dell'edificio.

=> [Ecobonus del 65%, per i condominii potrebbe essere prorogato](http://www.condominioweb.com/ecobonus-per-i-condominii-potrebbe-essere-prorogato.12083)

Occorre premettere che la Legge di Stabilità per il 2016 ha confermato anche per quest'anno la detrazione IRPEF del 50% dei costi sostenuti (fino ad un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare) relativi agli interventi di ristrutturazione e manutenzione degli edifici residenziali.

Un maggior *appeal* invece conserva ancora il cosiddetto ecobonus riguardante interventi di efficienza energetica sugli edifici o sulle singole unità immobiliari. In sintesi, in questi casi la detrazione Irpef o Ires è pari, infatti, al 65% dei costi sostenuti con massimali variabili stabiliti in funzione del tipo di intervento e dell'immobile su cui è eseguito.

=> [Ecco come usufruire dell'ecobonus in condominio.](http://www.condominioweb.com/ecco-come-usufruire-dellecobonus-in-condominio.11591)

=> [=>](http://www.condominioweb.com/ecco-come-usufruire-dellecobonus-in-condominio.11591) [Doppio vantaggio per chi installa una pergola sul terrazzo o in giardino: Ecobonus 2015](http://www.condominioweb.com/ecobonus--per-chi-installa-una-pergola-sul-terrazzo-o.11993)

Nel caso, ad esempio, di interventi per il miglioramento dell'**efficienza globale dell'intero edificio la detrazione dei costi non potrà comunque superare i 100 mila euro**, nel caso in cui, invece, il miglioramento delle proprietà isolanti dell'involucro (siano esse le parti “opache” o quelle “trasparenti” come gli infissi) o l'installazione di schermature solari, riguardi la singola unità immobiliare allora la detrazione non potrà essere superiore ai 60 mila euro.

Meno “corposo” in quanto dimezzato rispetto a quest'ultimo tetto è, invece, il beneficio fiscale per chi sostituisce impianti destinati al riscaldamento della singola unità immobiliare.

La Legge di Stabilità per il 2016, nel prendere atto del buon funzionamento degli incentivi fiscali per la ripresa dell'economia, soprattutto nel settore edilizio, ha confermato da un lato la proroga degli stessi ed ha introdotto, dall'altro, altre piccole novità, tra cui: la possibilità di fruire dell'ecobonus anche per l'installazione di dispositivi per il controllo da remoto degli impianti termici, **l'estensione dello stesso agli Istituti autonomi per le case popolari** (per gli interventi di efficientamento energetico realizzati su immobili di proprietà e comunque adibiti ad edilizia residenziale pubblica), nonché **la possibilità di estendere la fruibilità dell'*ecobonus* ad una platea di soggetti che non potevano beneficiarne**.

L'art. 1, comma 74 della legge di Stabilita per il 2016, nell'inserire il comma 2 bis all'art 14 decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, oltre a prorogare per il 2016 i benefici fiscali per gli interventi sugli edifici come accennato in precedenza, **ha stabilito che in luogo della detrazione taluni soggetti** (cioè quelli di cui all'articolo 11, comma 2, e all'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917) <<***possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato i predetti interventi***, con modalità da definire con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione>>.

In buona sostanza, **la disposizione si rivolge ad una platea di contribuenti molto ristretta, in cui vi rientrano coloro che sono esentati dal pagamento delle imposte dirette** in quanto aventi solo il reddito di pensione annuo non superiore ad euro 7.500, l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e relative pertinenze ed eventualmente redditi di terreni non superiori ad euro 185,92 (art. 11, comma 2, DPR n. 917/86). Ragion per cui è stato già da molti sostenuto che l'ambito di applicazione della citata disposizione di “favor” è, in realtà, troppo ristretto facendo intravedere all'orizzonte **situazioni di effettiva disparità di trattamento**. Infatti, la disposizione favorirebbe soltanto quei contribuenti che si trovano in una condizione di completa esenzione e non già quelli che sono addirittura privi di reddito o ancora quelli con una totale o parziale incapienza fiscale.

Secondo la disposizione richiamata, quindi, soltanto chi versa in una situazione di esenzione di imposte sui redditi può beneficiare del vantaggio fiscale dell'*ecobonus* semplicemente esercitando “l'opzione” <<*per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato>>* gli interventi. Capire poi dalla norma, che rinvia a dei decreti attuativi da emanarsi entro 60 giorni dall'entrata in vigore della disposizione, come il credito ceduto dal privato poi possa essere recuperato dall'impresa che ha effettuato i lavori è allo stato impossibile.

Non è dato capire se, ad esempio, l'imprenditore dovrà portare annualmente in compensazione il credito “ceduto” dal privato (rectius quello che gli sarebbe dovuto virtualmente spettare qualora fosse stato “capiente”) con i propri debiti verso l'erario (o magari con altri Enti) con i medesimi tempi con cui lo avrebbe potuto fare il creditore cedente. In quest'ultimo caso appaiono evidenti le difficoltà di liquidità cui andrebbero incontro le imprese che eseguono interventi di recupero nei confronti di tali soggetti.

Ma quale dovrebbe essere il vantaggio, ad esempio, per quei condomini che pur non potendo detrarre dal proprio reddito le spese sostenute per partecipare pro quota alla ristrutturazione o riqualificazione del condominio? La norma, invero, è ancora poco chiara e si spera che i provvedimenti che emanerà l'Agenzia delle entrate contribuiscano a far luce sui punti oscuri della disposizione. **Sembrerebbe, allo stato, che i condomini o i singoli condòmini che non possono detrarre alcunché perché rientranti nella c.d. no tax area possano richiedere uno “sconto” all'impresa appaltatricecui sono affidati i lavori** proprio in cambio della cessione del credito fiscale che avrebbero maturato pro quota.

Sebbene sia da accogliere con favore questa novità nel panorama fiscale delle agevolazioni, perché dimostra un'apertura del Fisco verso situazioni in cui è di fatto impossibile avvantaggiarsi di un *bonus* fiscale, nato peraltro per stimolare la crescita del Paese e favorire il recupero dell'importante patrimonio edilizio in esso esistente, è da osservare che la norma avrebbe potuto tener conto anche di altre posizioni contributive soggettive (ad esempio per chi solo in parte è incapiente e può recuperare il credito da ristrutturazione fino a concorrenza dell'imposta netta pagata) scongiurando eclatanti situazioni di disparità di trattamento tra i cittadini.

Pur tuttavia, sarà necessario attendere i decreti attuativi da parte dell'Agenzia delle entrate per vederci un po' più chiaro sull'argomento.