

Normativa e prassi

Cessione del credito ecobonus: ecco le nuove modalità operative

Chi rientra nella “no tax area” può trasferire l’agevolazione ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, comprese banche e intermediari finanziari



L’Agenzia delle entrate torna a occuparsi di cessione del credito in materia di *ecobonus*.

Con il [provvedimento 28 agosto 2017](#), infatti, vengono riviste le modalità operative del trasferimento del beneficio, già disciplinate dal precedente [provvedimento 8 giugno 2017](#) (le cui disposizioni, quindi, vengono sostituite dalle nuove).

L’adeguamento si è reso necessario alla luce delle novità introdotte dal “decreto conti pubblici” (DI 50/2017).

Prima di analizzare i contenuti del provvedimento, è opportuno ricostruire sinteticamente la disciplina della cessione del credito corrispondente alla detrazione

spettante per gli interventi di riqualificazione energetica eseguiti sulla parti comuni di edifici condominiali.

Cessione del credito e contribuenti *no tax area* **([articolo 14, comma 2-ter, DI 63/2013](#))**

È stata la legge di stabilità 2016 ([articolo 1, comma 74](#), legge 208/2015) a introdurre, per i soggetti ricadenti nella *no tax area* e che hanno sostenuto spese per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici, la possibilità di optare, in luogo della relativa detrazione Irpef, per la cessione del corrispondente credito (ai fini della disciplina in esame, sono “*no tax area*” i contribuenti che **nell’anno precedente a quello di sostenimento delle spese** si trovavano nelle condizioni di cui all’[articolo 11](#), comma 2, e dell’[articolo 13](#), comma 1, lettera a) e comma 5, lettera a), del Tuir).

Inizialmente, però, la cessione era prevista **solo a favore dei fornitori** che hanno effettuato i lavori (le modalità attuative sono state definite con il [provvedimento 22 marzo 2016](#) - vedi “[Riqualificazione energetica 2016: cessione bonus fiscale al fornitore](#)”).

Il DI 50/2017 ([articolo 4-bis](#)) ha modificato tale disciplina, prevedendo:

- l’ampliamento delle tipologie di interventi di riqualificazione energetica per i quali è possibile optare per la cessione del credito
- la possibilità che la detrazione possa essere ceduta **anche** ad altri soggetti privati diversi dai fornitori (compresi **istituti di credito** - cioè, banche - e **intermediari finanziari**), i quali possono, a loro volta, cedere il credito ottenuto dai condomini

- l'ampliamento dell'arco temporale di sostenimento delle spese che danno luogo alla detrazione cedibile sotto forma di credito d'imposta (spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021).

Pertanto, coloro che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese ricadono nella *no tax area* e che sono teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta possono optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, relative a:

- interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni degli edifici condominiali (danno diritto a una detrazione del 65% delle spese sostenute - articolo 14, comma 2-ter, DI 63/2013)
- interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (danno diritto a una detrazione del 70% delle spese sostenute - articolo 14, comma 2-quater, DI 63/2013)
- interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguono almeno la qualità media di cui al decreto del ministro dello Sviluppo economico 26 giugno 2015 (danno diritto a una detrazione del 75% delle spese sostenute - articolo 14, comma 2-quater, DI 63/2013).

Si ricorda che le detrazioni di cui al secondo e al terzo punto dell'elenco sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 40mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

La cessione può essere effettuata a favore:

- dei fornitori che hanno eseguito gli interventi
- di altri soggetti privati, **compresi** istituti di credito (cioè, banche) e intermediari finanziari.

I cessionari, a loro volta, hanno la facoltà di successiva cessione del credito.

La detrazione non può essere ceduta alle pubbliche amministrazioni.

Cessione del credito e contribuenti che non ricadono nella *no tax area* (articolo 14, comma 2-sexies, DI 63/2013)

I contribuenti (anche non tenuti al versamento dell'Irpef, ma che sono teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta), diversi dai soggetti che si trovano nella *no tax area*, possono cedere, sotto forma di credito, solo la detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali (eseguiti dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021) che:

- interessano l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso (danno diritto a una detrazione del 70% delle spese sostenute - articolo 14, comma 2-quater, DI 63/2013)
- sono finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e conseguono almeno la qualità media di cui al decreto MISE del 26 giugno 2015 (danno diritto a una detrazione del 75% delle spese sostenute - articolo 14, comma 2-quater, DI 63/2013).

Le due detrazioni sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 40mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

La cessione può essere effettuata a favore:

- dei fornitori che hanno eseguito gli interventi
 - di altri soggetti privati, **esclusi** banche e intermediari finanziari.
- I cessionari, a loro volta, hanno la facoltà di successiva cessione del credito.
La detrazione non può essere ceduta alle pubbliche amministrazioni.

Il provvedimento del 28 agosto 2017

Dopo aver ricostruito le differenze previste per la cessione del credito da parte dei contribuenti che ricadono nella *no tax area* e di quelli che non vi rientrano, è possibile analizzare le disposizioni del provvedimento in esame (che, si ricorda, sostituiscono quelle dettate dal provvedimento 8 giugno 2017).

Credito cedibile

Il credito d'imposta cedibile corrisponde alla detrazione dall'imposta lorda spettante a seconda della diversa tipologia di intervento (65%, 70% o 75%).

Il **condòmino** può cedere l'intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori (per la quota a lui imputabile) o 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.

A sua volta, il **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 **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 d'imposta 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.

Adempimenti per la cessione del credito

Per assicurare la corretta cessione della detrazione da parte del condòmino e la corretta fruizione del credito da parte dei fornitori e dei soggetti terzi, il provvedimento delinea una procedura di comunicazione telematica all'Agenzia da parte dei condomini (attraverso l'amministratore o, qualora non obbligati alla relativa nomina, attraverso il condòmino incaricato). In particolare, per effettuare la cessione del credito i condomini, se i dati della cessione non sono indicati nella delibera assembleare che approva gli interventi, devono comunicare all'amministratore, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando, oltre ai propri dati, anche la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo.

L'amministratore del condominio, a sua volta, comunica annualmente all'Agenzia delle entrate (negli stessi termini disciplinati dal decreto ministeriale 1° dicembre 2016 ai fini della elaborazione della dichiarazione precompilata) l'accettazione del cessionario, la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo e l'ammontare del credito d'imposta ceduto sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente.

Successivamente, l'amministratore consegna al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia delle entrate.

Il mancato invio della comunicazione rende **inefficace** la cessione del credito.

I condomini appartenenti ai “*condomini minimi*” che, non avendo l’obbligo di nominare l’amministratore, non vi abbiano provveduto, possono cedere il credito d’imposta incaricando un condòmino di effettuare gli adempimenti con le modalità e nei termini previsti per gli amministratori di condominio.

Il cessionario che intende a sua volta cedere il credito a lui attribuito deve darne comunicazione all’Agenzia delle entrate, utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia.

Questa rende visibile nel Cassetto fiscale del cessionario il credito a lui ceduto che, tuttavia, può essere utilizzato o ulteriormente ceduto solo dopo che sia stato da quest’ultimo accettato.

Le informazioni sull’accettazione del credito da parte del cessionario sono visibili anche nel “Cassetto fiscale” del cedente.

Utilizzo del credito d’imposta in compensazione

Il credito d’imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, è ripartito in dieci quote annuali di pari importo, utilizzabili in compensazione, presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell’Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell’operazione di versamento.

Alla compensazione non si applicano i limiti quantitativi previsti dall’[articolo 34](#), legge 388/2000.

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

Nel caso in cui l’importo del credito d’imposta utilizzato risulti superiore all’ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni, il modello F24 viene scartato.

Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello di versamento tramite apposita ricevuta, consultabile mediante i servizi telematici dell’Agenzia.

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

Il codice tributo da indicare nel modello F24 sarà istituito con successiva risoluzione.

Controlli

Il provvedimento, infine, disciplina le procedure di controllo, prevedendo che l’amministrazione finanziaria:

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

Gennaro Napolitano

pubblicato Lunedì 28 Agosto 2017
