

Eco/Sismabonus e cessione del credito – No imposta di registro – R.M. 84/E/2018

7 Dicembre 2018

E' irrilevante la forma utilizzata per l'atto di cessione del credito corrispondente alla detrazione per l'*Ecobonus* ed il *Sismabonus* e, se questo è redatto in forma scritta (ivi compresa l'ipotesi dell'atto pubblico), non si applica l'imposta di registro.

Questi i principali chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate, nella **Risoluzione n.84/E del 5 dicembre 2018** a quesiti formulati in materia di cessione del credito relativo a lavori condominiali che danno diritto alle detrazioni per la riqualificazione energetica (cd. *Ecobonus condomini*) e per la sicurezza antisismica (cd. *Sismabonus condomini*), entrambe riconosciute per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2021[1].

In particolare, viene chiarito che la normativa in tema di applicabilità della **cessione del credito**, riferita agli interventi agevolabili sia con l'*Ecobonus* che con il *Sismabonus*, **non stabilisce alcuna rilevanza** alla **forma** utilizzata per rendere effettiva tale operazione[2].

Sulla base di tale premessa, l'Agenzia delle Entrate precisa che, nell'ipotesi in cui l'**atto di cessione del credito abbia forma scritta** (anche se come **scrittura privata autenticata o atto pubblico**), la registrazione dell'atto non è necessaria e, quindi, **l'imposta di registro non si applica**.

Ciò **nel presupposto che** la **cessione del diritto alla detrazione**, stabilita per legge in via facoltativa, **rappresenta una fase di attuazione del rapporto tributario** (collegata, in questo caso, alla liquidazione dell'imposta), che costituisce una delle specifiche ipotesi di esclusione dall'imposta di registro[3].

Sul punto, viene confermato che l'unica **condizione di efficacia** della **cessione del credito** è la **comunicazione** effettuata all'**Agenzia delle Entrate**, in modalità telematica, da parte dell'amministratore del condominio o del condomino incaricato (entro il 28 febbraio di ciascun anno)[4].

Infatti, in **manca di comunicazione** da parte di tali soggetti la **cessione del credito** è **inefficace**.

Nella R.M. 84/E/2018 viene, inoltre, **confermato** quanto già chiarito in precedenti pronunce circa le modalità di utilizzo del credito d'imposta, ossia che:

o **il credito diventa disponibile, per il cessionario, dal 10 marzo dell'anno successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e a condizione che il condòmino cedente abbia pagato la parte di spesa a lui imputabile**, non rientrante nella quota ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Viene ricordato, inoltre, che **il cessionario può utilizzare il credito in compensazione** con le imposte e contributi dallo stesso dovuti, **mediante il modello F24** (da inviare attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate), ripartendolo in 5 o 10 quote annuali di pari importo (a seconda se il credito è relativo, rispettivamente, al *Sismabonus* o all'*Ecobonus*), alle stesse condizioni applicabili al cedente, **oppure ricederlo per una sola seconda volta, in tutto o in parte, a soggetti terzi**;

o **il condòmino**, in sede di delibera condominiale o mediante successiva dichiarazione espressa (o entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento), deve **comunicare all'amministratore del condominio i dati dell'avvenuta cessione del credito, l'accettazione del cessionario** e deve indicare **i dati identificativi** (dati anagrafici o denominazione) e il codice fiscale o la P.IVA propri e dello stesso cessionario.

In sostanza, ai fini del suo utilizzo da parte del cessionario, il **credito d'imposta non deve essere preventivamente indicato nella dichiarazione dei redditi del condòmino/cedente.**

Per avere un quadro completo della disciplina della cessione dei bonus, con riferimento all'*Ecobonus* ed al *Sismabonus*, si rimanda alla **"Guida pratica alla cessione dei bonus: i nuovi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate"** dell'ANCE aggiornata al mese di novembre 2018 disponibile nella sezione ["Dossier ANCE"](#)

[1] Cfr. gli artt.14 e 16 del DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013.

[2] Cfr. i Provvedimenti dell'Agenzia delle Entrate n.165110 del 28 agosto 2017 (in merito alla cessione dell'*Ecobonus*) e n.108572 dell'8 giugno 2017 (sulla cessione del *Sismabonus condomini*), le C.M. n.7/E/2018, n.11/E /2018 e n.17/E/2018.

[3] A tal fine, l'Agenzia delle Entrate richiama gli artt.5 e 7 della Tabella allegata al D.P.R. 131/1986.

[4] Come noto, l'amministratore deve comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati del cessionario e la sua accettazione del credito ricevuto, nonché l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente, nonché consegnare al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia.

34517-RM AdE n_84-E 05 dic 2018.pdf [Apri](#)