Ecobonus per interventi su singole unità immobiliari – Regole per la cessione del credito d'imposta

24 Aprile 2019
Per le spese sostenute nel 2018, la comunicazione all'Agenzia delle Entrate della cessione del credito d'imposta, corrispondente all'*Ecobonus* spettante per interventi eseguiti su singole unità immobiliari, va trasmessa dal 7 maggio al 12 luglio 2019.

Per l'acquirente, il credito d'imposta può essere utilizzato in compensazione tramite il Modello F24 "telematico", a decorrere dal 5 agosto 2019.

Inoltre, la cessione del credito d'imposta corrispondente alla "*detrazione cumulata Ecobonus+Sismabonus*" (spettante per interventi di riqualificazione energetica e di miglioramento sismico eseguiti su parti comuni condominiali) segue le stesse modalità e procedure stabilite, dal Provvedimento n.165110/2017, per la cessione dell'"*Ecobonus condomini*"[1].

Questi alcuni contenuti del **Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 100372 del 18 aprile 2019**, con il quale sono state definite le regole e gli adempimenti necessari per:

- la cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute nel 2018 e nel 2019, per interventi di riqualificazione energetica effettuati su singole unità immobiliari (cd. "*Ecobonus per singole unità immobiliari*", di cui all'art.14, del DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013);
- la cessione del credito d'imposta relativo alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 2018 al 2021 per gli interventi energetici eseguiti sulle parti comuni degli edifici, diversi da quelli che danno diritto alle più alte percentuali di detrazione pari al 70% o 75%[2] (per i quali continuano, comunque, ad operare le disposizioni del Provvedimento n.165110/2017);
- la cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 2018 al 2021 per interventi condominiali, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico ed alla riqualificazione energetica, limitatamente alle zone sismiche 1, 2 e 3 (cd. "*detrazione cumulata Ecobonus+Sismabonus*", di cui all'art.14, co.2-*quater.1* del citato DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013).

Cessione dell' "*Ecobonus per singole unità immobiliari*"

Dal punto di vista soggettivo, in conformità a quanto già precisato a livello generale nelle CM 11/E/2018 e 17/E/2018, viene confermato innanzitutto che **possono cedere la detrazione**:

– tutti i contribuenti, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, sempre che siano teoricamente beneficiari della detrazione prevista per l'esecuzione di interventi di risparmio energetico su immobili esistenti,
– i contribuenti che, nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese, rientrino nella cd. "*no tax area*", in quanto ricadenti in determinate categorie reddituali[3]. Tali soggetti sono gli unici che possono cedere il credito d'imposta alle banche ed agli intermediari finanziari,
– i soggetti che hanno acquistato il credito d'imposta dai beneficiari originari della detrazione e che, a loro volta, possono effettuare una seconda cessione a soggetti terzi, purché collegati al

rapporto che ha dato origine alla detrazione[4].
Il medesimo Provvedimento conferma anche il **credito può essere ceduto a favore dei seguenti soggetti**:
– i fornitori che hanno realizzato gli interventi,
– altri soggetti privati (persone fisiche anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti), purché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione[5];
– agli intermediari finanziari e gli istituti di credito, ma limitatamente all'ipotesi di cessione effettuata dai soggetti ricadenti nella cd. "*no tax area*".
Il **credito cedibile** corrisponde alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati su singole unità immobiliari, calcolata in base alle percentuali del 50% o 65% a seconda dei lavori eseguiti e nel rispetto di quanto stabilito, in via generale, dall'art.14 del DL 63/2013 (convertito con modifiche nella legge 90/2013). Se negli interventi agevolati sono coinvolti più fornitori, la detrazione che può essere oggetto di cessione è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nei confronti di ciascuno di essi.

Resta fermo, inoltre, che, in caso di cessione del credito d'imposta al fornitore che ha eseguito i lavori, la fattura da questo emessa deve comprendere anche l'importo del corrispettivo "saldato" con la cessione medesima.

Per quanto riguarda gli **adempimenti** da seguire a pena di inefficacia della cessione, viene stabilito che:

- i **soggetti cedenti**, **entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese** (quindi, per le spese sostenute nel 2019, entro il 28 febbraio 2020), devono **comunicare all'Agenzia delle Entrate**, **una serie di dati** relativi: alla tipologia di intervento realizzato; all'importo complessivo della spesa sostenuta; all'importo complessivo del credito cedibile (pari alla detrazione spettante); all'anno di sostenimento della spesa; ai dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento agevolato; alla denominazione e il codice fiscale del cessionario; alla data di cessione del credito; all'accettazione dello stesso da parte del cessionario, nonché all'ammontare del credito ceduto, spettante sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno precedente (i soggetti ricadenti nella "*no tax area*" devono, inoltre, rendere la dichiarazione di possidenza dei prescritti requisiti reddituali, sempre con riferimento all'anno precedente a quello di sostenimento delle spese).

Tale comunicazione va effettuata, alternativamente, **utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet** dell'Agenzia delle Entrate, oppure utilizzando il **Modulo** allegato al Provvedimento stesso, da inviare tramite PEC o da presentare presso uno degli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate.
Solo per la **cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2018**, la predetta **comunicazione** andrà effettuata nel periodo compreso **tra il 7 maggio ed il 12 luglio 2019**;

- l'**Agenzia delle Entrate** rende **visibile nel "*Cassetto fiscale*" del cessionario** il **credito d'imposta che gli è stato attribuito** (che può utilizzare solo a seguito della relativa accettazione con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate) e, **nell'area riservata del cedente**, le **informazioni sull'accettazione** del credito d'imposta da parte del cessionario;
- il **cessionario** deve **accettare il credito** attribuitogli, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate e, **a decorrere dal 20 marzo dell'anno successivo** a quello di sostenimento delle spesa, potrà:

o **utilizzarlo in compensazione** con le imposte e contributi dovuti, tramite il **modello F24 "telematico"** (da presentare solo tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate) e **ripartendolo in 10 quote annuali costanti**. Resta fermo che non opera il limite massimo dei crediti di imposta e dei contributi compensabili pari a 700.000 euro, previsto dall'art.34 della legge 388/2000[6] e che l'eventuale quota di credito non utilizzata nell'anno può essere utilizzata in compensazione negli anni successivi (mentre non può essere chiesta a rimborso). Con **apposita Risoluzione ministeriale, verrà istituito il codice tributo**.

Il credito corrispondente alla detrazione **relativa alle spese sostenute nel 2018** può essere utilizzato in compensazione**a decorrere dal 5 agosto 2019**;

o **cederlo, in tutto o in parte, ad un altro soggetto**, purché collegato al rapporto che ha dato origine alla detrazione. In questa ipotesi, dovrà **darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate**, sempre a decorrere **dal 20 marzo** dell'anno successivo, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet della medesima Agenzia.

La **cessione del credito** corrispondente alla detrazione **relativa alle spese sostenute nel 2018** deve essere**comunicata a decorrere dal 5 agosto 2019.**

In tema di **controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria**, viene confermato che:

- in capo al cedente, potrà essere contestata la mancanza (anche parziale) dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione, con il recupero dell'importo dell'agevolazione non spettante, maggiorato di interessi e sanzioni;
- in capo al cessionario, potrà essere contestata l'indebita fruizione (anche parziale) del credito d'imposta, con il recupero dell'importo non spettante, maggiorato di interessi e sanzioni.

Cessione dell' "*Ecobonus ordinario su parti condominiali*" e della "*Detrazione cumulata Ecobonus + Sismabonus*"

Il Provvedimento in analisi estende, poi, le modalità operative e le procedure stabilite dal precedente Provvedimento n.165110/2017, che ha dettato le regole per la cessione del credito corrispondente alla detrazione potenziata al 70%-75% per la riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, **anche alla cessione**:

· del credito d'imposta corrispondente alla **detrazione spettante** per le spese sostenute dal 2018 al 2021 per la **riqualificazione energetica delle parti comuni condominiali, nella misura ordinaria pari al 50% o 65%** a seconda degli interventi realizzati – cd. "*Ecobonus ordinario su parti condominiali*" (si tratta, quindi, delle ulteriori ipotesi di lavori energetici eseguiti sui condomini rispetto a quelle che danno diritto alla detrazione con le più alte percentuali del 70% o 75% e che già erano oggetto del citato Provvedimento del 2017),

· del credito d'imposta corrispondente alla **detrazione spettante** per le spese sostenute dal 2018 al 2021 **per interventi condominiali, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico ed alla riqualificazione energetica, limitatamente alle zone sismiche 1, 2 e 3** (cd. "*detrazione cumulata Ecobonus+Sismabonus*", di cui all'art.14, co.2-*quater.1* del citato DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013[7]).

In queste ipotesi, relativamente alla **cessione della detrazione relativa alle spese sostenute nel 2018**, la **comunicazione dell'amministratore** del condominio (o di uno dei condòmini, in caso di

"*condominio minimo*") **all'Agenzia delle Entrate** deve essere effettuata **entro il 12 luglio 2019** (anziché entro il termine ordinario del 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese).

In linea generale, anche per le suddette ipotesi resta fermo che il **singolo condòmino può cedere**, alternativamente:

· subito, l'intera detrazione calcolata sulla quota a lui imputabile della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione complessiva dei lavori,

· in ciascun periodo d'imposta, la detrazione calcolata in base alla quota a lui imputabile delle spese sostenute nello stesso anno dal condominio (entro il 31 dicembre), anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori (questa ipotesi, riguarda in prevalenza i lavori pluriennali, per i quali le spese vengono via via sostenute in base allo stato d'avanzamento dei lavori).

Anche sotto il profilo procedurale valgono, anche per le suddette fattispecie, i seguenti **adempimenti:**

· 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;

· **l'amministratore** del condominio deve:

- **comunicare anno per anno** (entro il 28 febbraio) **all'Agenzia delle Entrate**, a pena di inefficacia della cessione del credito, 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;
- **consegnare al condòmino** la **certificazione delle spese** a lui imputabili, indicando il **protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia**;

· **l'Agenzia delle Entrate**:

- **rende visibile nel "*Cassetto fiscale*" del cessionario il credito d'imposta** che gli è stato attribuito e che potrà utilizzare solo a seguito della relativa accettazione (con le funzionalità rese disponibili nel suo "Cassetto fiscale");
- **rende visibile nel "*Cassetto fiscale*" del cedente l'accettazione del credito** d'imposta da parte del cessionario.

Per il cessionario, il **credito d'imposta** diventa **disponibile 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. Da questa data, il credito acquistato può essere utilizzato in compensazione, con F24 "telematico", ovvero ceduto (in tutto o in parte) ad un alto soggetto, sempre a condizione che risulti collegato con il rapporto che ha dato origine alla detrazione.

Proprio a quest'ultimo riguardo, è da evidenziare che, per la **cessione** dei crediti corrispondenti a **tutte le detrazioni commisurate alle spese sostenute dal 1° gennaio 2019**, il p.to 9 del Provvedimento in analisi **posticipa**, dal 10 marzo, **al 20 marzo dell'anno successivo** a quello di sostenimento delle spese, **la data a decorrere dalla quale il credito d'imposta diventa**

disponibile per il cessionario.

Relativamente alle spese sostenute dal 1° gennaio 2019, pertanto, l'utilizzo del credito d'imposta, corrispondente a tutte le detrazioni "cedibili" previste per la riqualificazione energetica o per la messa in sicurezza sismica degli edifici esistenti, è consentito a decorrere dal 20 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese (la prima data d'applicazione è, pertanto, il 20 marzo 2020, relativa all'utilizzo dei crediti d'imposta corrispondenti alle detrazioni maturate sulle spese sostenute nel corso del 2019).

---

[1] *Cfr*. **ANCE** "***Sismabonus e Cessione del credito: il punto del Sottosegretario Villarosa" –*** ID n.34429 del 29 novembre 2018; ***"Nuova Guida operativa alla cessione del Sismabonus e Ecobonus"*** – ID n.33481 del 3 agosto 2018; ***"Ecobonus: dall'Agenzia i chiarimenti sulla cessione del credito"*** – ID n. 32715 del 21 maggio 2018 e ***"Cessione del Sismabonus e dell'Ecobonus: nuovi chiarimenti dell'AdE"*** – ID n. 33374 del 24 luglio 2018;***"Ecobonus condomini – Le nuove regole della cessione del credito"***– ID n. 29593 del 29 agosto 2017.
[2] Di cui all'art.14, co. 2-*quater,* del DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013.
[3] Si tratta, in particolare, dei contribuenti di cui all'art. 11, co.2, e 13, co. 1, lett. a) – co. 5, lett. a), del D.P.R. 917/1986 – TUIR, ovvero:
– pensionati con redditi inferiori o uguali a 7.500 euro annui;
– lavoratori dipendenti con un reddito complessivo inferiore o uguale ad 8.000 euro;
– soggetti che percepiscono redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente, inferiori o uguali a 4.800 euro.
Tali condizioni, precisa il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, devono sussistere nel periodo d'imposta precedente a quello in cui le spese sono sostenute.
[4] *Cfr.* successiva nota 5.
[5] *Cfr*., da ultimo, **ANCE "*Detrazione cumulata Ecobonus+Sismabonus*": chiarimenti sulla cessione del *bonus*fiscale** – ID n. 35750 del 18 aprile 2019. A titolo esemplificativo, l'Agenzia delle Entrate ha considerato "*soggetti collegati*" con la detrazione originaria:
– gli altri condòmini, in caso di interventi eseguiti sulla parti comuni condominiali (CM 11/E/2018);
– le società facenti parte dello stesso gruppo dell'impresa esecutrice degli interventi agevolati (*CM 11/E/2018*);
– in caso di lavori effettuati da un'impresa appartenente ad un Consorzio o ad una Rete, le altre società consorziate o retiste che non hanno realizzato direttamente gli interventi, oppure anche lo stesso Consorzio o la Rete (*CM 17/E/2018*);
– i subappaltatori e i fornitori di cui si serve l'impresa per realizzare gli interventi agevolati (*CM 17/E/2018*);
– i subappaltatori e i fornitori che realizzano lavori non inclusi nell'ambito operativo dei *bonus*, purché si tratti di interventi rientranti complessivamente nello stesso contratto d'appalto da cui originano le detrazioni medesime (*CM 17/E/2018*);
– i soci lavoratori dell'impresa subappaltatrice (*Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.109/2019);*
– le società che, tramite contratto di somministrazione, forniscono personale alle imprese appaltatrici di interventi per cui è consentita la cessione del credito (anche nell'ipotesi in cui la società che svolge l'attività di somministrazione di lavoro partecipi a un'associazione temporanea di imprese - o raggruppamento temporaneo di imprese- per l'assunzione di appalti per opere che legittimano la cessione del credito (*Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.61/2018);*
– il consulente (in forma autonoma o società) incaricato dall'appaltatore di fornire valutazioni tecniche sull'intervento da realizzare, quali, ad esempio, studi di fattibilità, diagnosi energetica, relazioni tecniche etc. (*Risposta della Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate dell'Abruzzo all'istanza di Consulenza giuridica n.915-1/2018 del 10 ottobre 2018, presentata da ANCE Teramo in*

accordo con ANCE Nazionale).
Diversamente, non può considerarsi "*soggetto collegato*", e quindi non può acquistare il credito d'imposta corrispondente alle detrazioni fiscali:
– il soggetto legato da vincoli di parentela con il beneficiario della detrazione, in quanto, a parere dell'Agenzia, il collegamento necessario ai fini della cedibilità del credito non è ravvisabile nel solo rapporto di parentela *(Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.56/2018)*;
– il consulente dell'appaltatore in ambito commerciale/amministrativo (es. analisi di mercato, adempimenti del condominio per la cessione del credito).
[6] *Cfr*. anche art.9, co.2, del DL 35/2013, convertito con modifiche nella legge 64/2013.
[7]Si tratta di una detrazione "ulteriore", introdotta dal 1° gennaio 2018, che, di fatto, cumula il *Sismabonus* e l'*Ecobonus* in caso di interventi eseguiti su parti comuni di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, volti congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, e si applica nella misura unica del:
· 80% delle spese sostenute, da assumere entro un massimo di 136.000 euro, ove gli interventi determinino il passaggio ad 1 classe di rischio sismico inferiore,

· 85% delle spese sostenute, da assumere entro un massimo di 136.000 euro, ove gli interventi determinino il passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiori.

35794-Modulo.pdfApri

35794-Provvedimento dell AdE n_ 100372 del 18_04_19.pdfApri