

AGEVOLAZIONI

La cessione del credito per interventi di riqualificazione energetica

di Luca Mambrin

L'[articolo 1, comma 74, della Legge 208/2015](#) ha previsto, per gli interventi di **riqualificazione energetica** di parti **comuni di edifici condominiali**, la possibilità per i contribuenti che si trovano nella cosiddetta “*no tax area*” (soggetti “incapienti”) di **optare**, in luogo della detrazione, **per la cessione del corrispondente credito** ai fornitori che hanno eseguito gli interventi agevolabili.

I contribuenti interessati sono i condòmini che non possono usufruire della detrazione perché possiedono **redditi esclusi da Irpef** (o per espressa previsione normativa o perché l'imposta lorda è assorbita dalle detrazioni) che si trovano nelle condizioni di cui all'[articolo 11, comma 2](#), e all'[articolo 13, comma 1, lettera a\)](#), e [comma 5, lettera a\), del Tuir](#).

Successivamente l'[articolo 1, comma 2, della L. 232/2016](#) (Finanziaria 2017), oltre ad aver disposto **la proroga**:

- al **31 dicembre 2017** della detrazione Irpef/Ires nella misura del **65%** prevista **per gli interventi di riqualificazione energetica**;
- al **31 dicembre 2021 per gli interventi su parti comuni condominiali** o che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio;

con riferimento agli interventi di **riqualificazione energetica su parti comuni di edifici condominiali**, ha inserito nel D.L. 63/2013 il nuovo comma 2-*quater*, il quale prevede che, per le spese sostenute dal **1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021**:

- la **detrazione** spetti nella misura del **70%**, nel caso in cui gli interventi interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- la **detrazione** spetti nella misura del **75%**, se gli interventi sono finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la **qualità media** definita dal [M. 26.06.2015](#).

Per tali interventi viene previsto un **limite massimo di spesa non superiore ad euro 40.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Il successivo nuovo comma 2-*quinqies* ha previsto poi che **la sussistenza delle condizioni previste** per poter beneficiare delle aliquote di detrazione potenziale al **70%** e al **75%** debba essere **asseverata** da **professionisti abilitati** mediante l'attestazione della prestazione

energetica degli edifici di cui al [D.M. 26.06.2015](#). Sarà di competenza dell'ENEA **effettuare controlli**, anche a campione, su tali dichiarazioni; la mancata veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista ai sensi delle disposizioni vigenti.

Inoltre l'[articolo 1, comma 2](#), della legge di Stabilità 2017 ha previsto la possibilità:

- per gli **interventi di cui al comma 2-quater** (interventi che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media definita dal [M. 26.06.2015](#)) e
- per le **spese sostenute a decorrere dal 1° gennaio 2017**,

che i **soggetti beneficiari della detrazione** (non solo quelli "incapienti") possano **optare per la cessione** del corrispondente credito **ai fornitori** che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri **soggetti privati** (diversi da istituti di credito e intermediari finanziari), con la facoltà di successiva cessione del credito.

Infine il **nuovo articolo 4-bis** introdotto dalla L. 96/2017 di conversione al **D.L. 50/2017** ha nuovamente modificato la normativa in esame disponendo che:

- per le spese sostenute dal **1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021** (anziché fino al 31.12.2017) per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali,
- compresi gli interventi di cui quelli di cui al **comma 2-quater**,
- i **soggetti "incapienti"** di cui all'[articolo 11, comma 2](#), e all'[articolo 13, comma 1, lettera a\)](#), e [comma 5, lettera a\)](#), del Tuir, la cui condizione di incapacienza **deve essere verificata nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa**,

in luogo della detrazione, possono **optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori** che hanno effettuato gli interventi **ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito**. Viene ammessa quindi la possibilità di cessione del credito anche a **istituti di credito e intermediari finanziari**.

Seminario di specializzazione

NOVITÀ FISCALI DELLA MANOVRA CORRETTIVA E DEL JOBS ACT

Scopri le sedi in programmazione >