

AGEVOLAZIONI

Modalità attuative della cessione del credito di riqualificazione energetica

di Luca Mambrin

Recentemente l'Agenzia delle Entrate con il [Provvedimento n. 165110/2017](#) ha definito le modalità attuative per la **cessione del credito** da parte:

1. dei soggetti che **nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese** si trovano nelle condizioni di cui all'[articolo 11, comma 2](#), e all'[articolo 13, comma 1, lett. a](#), e [comma 5, lett. a](#), del D.P.R. 917/1986 (**soggetti "incapienti"**), i quali possono **optare per la cessione del credito** corrispondente alla detrazione per le spese sostenute dal **1º gennaio 2017 al 31 dicembre 2021** per **interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, ivi compresi quelli di cui al comma 2-quater, di cui all'articolo 14 del D.L. 63/2013**, in favore dei **fornitori che hanno effettuato gli interventi** ovvero di altri **soggetti privati**, con la facoltà di successiva cessione del credito;
2. dei **soggetti "cipienti"** limitatamente però agli interventi di cui al comma 2-quater dell'articolo 14 del D.L. 63/2013 i quali, in luogo della detrazione spettante per le spese sostenute dal **1º gennaio 2017 al 31 dicembre 2021** possono **optare per la cessione del corrispondente credito** in favore dei **fornitori che hanno effettuato gli interventi** ovvero di altri **soggetti privati esclusi istituti di credito e intermediari finanziari**, con la facoltà di successiva cessione del credito.

Agli interventi di cui al [comma 2-quater del D.L. 63/2013](#), in particolare, è riconosciuta una detrazione pari al **70%** della spesa se effettuati **sulle parti comuni di edifici** che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e una detrazione pari al **75%** della spesa se finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al D.M. 26.06.2015.

Il credito d'imposta può essere ceduto in favore:

- dei **fornitori dei beni e servizi** necessari alla realizzazione degli interventi oggetto di agevolazione;
- di **altri soggetti privati** quali **persone fisiche**, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, **società ed enti**; è esclusa la cessione del credito in favore delle amministrazioni pubbliche di cui al D.Lgs. 165/2001;
- di **istituti di credito e intermediari finanziari**, tuttavia nella sola ipotesi cui il credito sia

ceduto dai soggetti incipienti.

Il condòmino può cedere l'intera detrazione **calcolata**:

- sulla base della **spesa approvata dalla delibera assembleare** per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile; ovvero
- sulla base **delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio**, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, sempre per la quota a lui imputabile.

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 semprechè 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**.

Nel Provvedimento in esame vengono chiariti poi gli **adempimenti necessari per la cessione del credito**, in particolare:

1. il **condòmino che cede il credito**, nel caso in cui i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, deve comunicare all'amministratore del condominio, entro il **31 dicembre dell'anno di riferimento**:
 - **l'avvenuta cessione del credito;**
 - **l'accettazione da parte del cessionario**, indicando la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre al proprio nome, cognome e codice fiscale;
1. **l'amministratore del condominio** deve comunicare annualmente all'Agenzia delle Entrate:
 - **la denominazione e il codice fiscale del cessionario;**
 - **l'accettazione** da parte del cessionario del credito ceduto;
 - **l'ammontare del credito** spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente e alle quali il condòmino cedente ha contribuito per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Inoltre, l'amministratore del condominio deve **consegnare** al condòmino **la certificazione delle spese** a lui imputabili sostenute nell'anno precedente dal condominio, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione di cui al punto precedente.

Per quanto riguarda le **modalità di utilizzo**, il credito d'imposta attribuito al cessionario **è ripartito in dieci quote annuali di pari importo**, ed è **utilizzabile in compensazione** con modello

F24, il quale, pena il rifiuto dell'operazione di versamento, va **presentato esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate**.

Qualora il **credito venga successivamente ceduto**, il successivo cessionario potrà utilizzare il credito in compensazione sulla base delle **rate residue**, facendo attenzione che nel caso in cui l'importo del credito d'imposta utilizzato risulti superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 verrà scartato.

Nel caso in cui il credito non venga utilizzato interamente nell'anno la quota di credito non utilizzata può **essere utilizzata negli anni successivi**, ma non può essere richiesta a rimborso.

Infine alcune indicazioni in merito ai **controlli** da parte dell'Amministrazione finanziaria:

- qualora venga accertata la **mancata integrazione**, anche parziale, dei **requisiti oggettivi** che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia provvede al **recupero del credito** corrispondente nei confronti del condòmino, maggiorato di interessi e sanzioni;
- qualora venga invece accertata la **l'indebita fruizione**, anche **parziale**, del credito da parte del cessionario l'Agenzia provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.



*La soluzione ai tuoi casi,
sempre a portata di mano.*

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



richiedi la prova gratuita per 30 giorni >