

## AGEVOLAZIONI

---

### **Riqualificazione energetica e cessione del credito: nuovi chiarimenti**

di Lucia Recchioni

In considerazione delle **novità** introdotte dalla **Legge di Bilancio 2018 (L. 205/2017)**, con la [circolare 11/E/2018](#) l'Agenzia delle entrate ha fornito nuovi chiarimenti in materia di **cessione del credito** corrispondente alla **detrazione** spettante per le spese sostenute per **interventi di riqualificazione energetica** effettuati su edifici esistenti; un **provvedimento**, di imminente pubblicazione, detterà invece le **modalità operative** della cessione del credito da rispettare a decorrere dal **2018**.

Volendo ripercorrere brevemente gli **interventi normativi** che hanno interessato la materia, giova ricordare che l'[articolo 1, comma 74, lett. a\), L. 208/2015](#) aveva originariamente introdotto la possibilità, per i soggetti rientranti nella cd. **no tax area**, di **cedere**, ai **fornitori** che avevano effettuato i lavori, il **credito** corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute per gli **interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali**.

La possibilità di **cedere il credito** è stata poi oggetto di successive **modifiche normative**, soprattutto con riferimento:

- agli **interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali** riguardanti l'involucro dell'edificio con un'**incidenza superiore al 25%** della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo,
- nonché a quelli 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.

Più precisamente, la **L. 232/2016** ha previsto la possibilità, per i **condòmini**, di cedere il credito corrispondente alla detrazione (pari, rispettivamente, al 70 o al 75% delle spese sostenute) ai **fornitori** che hanno effettuato gli interventi ovvero ad **altri soggetti privati** (ad esclusione degli **istituti di credito** e degli **intermediari finanziari**), con facoltà di **successiva cessione del credito**.

Il **D.L. 50/2017** è poi intervenuto nuovamente, prevedendo, anche per i soggetti che ricadono nella **no tax area** e che hanno effettuato interventi di riqualificazione energetica di **parti comuni degli edifici condominiali**, la possibilità di cedere il credito, oltre che ai **fornitori** che hanno effettuato i lavori anche ad **altri soggetti privati**.

È stata inoltre prevista la possibilità, per i soggetti che si trovano nella **no tax area**, di **cedere la detrazione anche ad istituti di credito e ad intermediari finanziari**.

Sul tema è però intervenuta, da ultimo, la **Legge di Bilancio 2018** la quale ha esteso, a decorrere dal 1° gennaio 2018, la possibilità di **cedere anche il credito** corrispondente alla **detrazione** spettante per interventi effettuati sulle **singole unità immobiliari**.

È stata tuttavia confermata un'**importante distinzione**:

- **tutti i soggetti** (compresi i **soggetti Ires**) possono cedere il credito ai **fornitori** che hanno effettuato gli interventi nonché ad altri **soggetti privati**, con esclusione delle banche e degli intermediari finanziari;
- soltanto i contribuenti che ricadono nella c.d. **no tax area** possono cedere il credito anche alle **banche** e agli intermediari finanziari.

In considerazione di quanto appena esposto, estrema rilevanza assume quindi la corretta individuazione dei soggetti che possono essere qualificati come **istituti di credito** e **intermediari finanziari**.

Mancando un espresso richiamo alla normativa di settore, con la **circolare** in esame si ritiene che tale preclusione riguardi **non solo** gli istituti di credito e gli intermediari **autorizzati dalla Banca d'Italia** all'esercizio dell'attività di concessione di finanziamenti e iscritti nell'albo previsto dall'**articolo 106 Tub**, ma anche tutte le **società** classificabili, ai fini dei conti nazionali, nel settore delle **società finanziarie**, i cui **crediti** nei confronti dello Stato inciderebbero sull'**indebitamento netto** e sul **debito pubblico** per l'importo del credito ceduto.

I **crediti**, pertanto, **non potranno essere originariamente ceduti**, né potranno essere **successivamente ceduti dal primo cessionario**, ad **esempio**: ai **Confidi** con volumi di attività pari o superiori ai 150 milioni di euro, alle **società fiduciarie**, ai **servicer delle operazioni di cartolarizzazione**, alle **società di cartolarizzazione**.

I crediti potranno essere invece **ceduti ad organismi associativi**, compresi i consorzi e le società consortili, anche se **partecipati** da soggetti rientranti nel novero delle **società finanziarie**, qualora questi ultimi detengano una quota di **partecipazione non maggioritaria** o, più in generale, non esercitino un **controllo di diritto o di fatto** sull'ente partecipato o collegato.

Oltre a quanto appena esposto, la **circolare** ha poi fornito due ulteriori importanti **chiarimenti**:

1. **la cessione del credito è limitata a una sola eventuale cessione successiva a quella originaria**;
2. per **“altri soggetti privati”** ai quali può essere ceduto il credito devono intendersi quelli diversi dai fornitori, ma comunque **collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione**.

Se così non fosse, d'altra parte, la cessione del credito sarebbe **illimitata** e potrebbe avere quale immediata conseguenza l'**assimilazione**, di fatto, di tali **detrazioni a strumenti finanziari negoziabili**, con il rischio di una riclassificazione degli stessi e conseguenti **impatti negativi sui saldi di finanza pubblica**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Convegno di aggiornamento

## DICHIARAZIONE DEI REDDITI 2018

[Scopri le sedi in programmazione >](#)