

AGEVOLAZIONI

La cessione del credito per interventi di riqualificazione energetica

di Luca Mambrin

L'[articolo 1, comma 2, lett. a\), n. 3\), della Legge di Stabilità 2017 \(L. 232/2016\)](#) ha previsto la possibilità, a decorrere dal **1° gennaio 2017**:

- per le **spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021**;
- per gli **interventi di riqualificazione energetica di parti comuni di edifici condominiali** 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 **D.M. 26.06.2015**;

che i **condomini** (non solo quelli "incapienti"), **soggetti beneficiari della detrazione**, pari, rispettivamente, al **70%** o al **75%** delle spese sostenute, 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**.

Inoltre l'[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** per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali,
- i **soggetti "incapienti"** di cui all'[articolo 11, comma 2](#), e all'[articolo 13, comma 1, lett. a\)](#), e [comma 5, lett. a\)](#), **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**.

Le modalità di attuazione delle nuove disposizioni sono state definite con il **Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate prot. n. 165110 del 28.08.2017**.

La Legge di Bilancio 2018 (**L. 205/2017**) ha **esteso**, a decorrere dal **1° gennaio 2018** la possibilità di cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante **per tutti gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici**, compresi quelli effettuati sulle singole unità

immobiliari, confermando in particolare che il credito può essere ceduto:

- ai **fornitori** che **hanno effettuato gli interventi nonché agli altri soggetti privati**, con la facoltà per gli stessi di successiva cessione del credito, con esclusione delle banche e degli intermediari finanziari;
- anche alle **banche e agli intermediari finanziari** da parte dei soli contribuenti che ricadono nella **no tax area**.

Nelle [circolari 11/E/2018](#) e [18/E/2018](#) l'Agenzia ha fornito chiarimenti in merito all'ambito applicativo della cessione del credito, anche alla luce delle modifiche introdotte dalla **Legge di Bilancio 2018**.

In particolar modo l'Agenzia, anche sulla base di un parere reso dalla Ragioneria Generale dello Stato ha precisato che per ***“soggetti privati cessionari devono intendersi i soggetti diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione”***.

La detrazione potrà essere, dunque, ceduta, nel caso di **interventi condominiali**, nei confronti degli altri soggetti titolari delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi condominiali ovvero, più in generale, nel caso in cui i lavori vengano effettuati da soggetti societari appartenenti ad un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo ad **esclusione**, tuttavia, per i soggetti diversi dai cd. *no tax area*, degli **istituti di credito e degli intermediari finanziari**.

Sulla base di tali considerazioni nella recente risposta **all'interpello n. 56 del 31.10.2018** l'Agenzia ha precisato che **non è ravvisabile** alcun **collegamento** nel caso ipotetica cessione da parte del padre, titolare della detrazione, al figlio, del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute nell'anno 2017 per interventi di riqualificazione energetica effettuati sia sulle parti condominiali che sulle singole abitazioni.

In particolare, sottolinea l'Agenzia ***“tenuto conto che l'istante precisa di non avere alcun collegamento con il rapporto che ha dato origine alla detrazione medesima, si ritiene che tale collegamento, necessario ai fini della cedibilità del credito corrispondente alla detrazione medesima in base ai chiarimenti forniti dalla citata circolare n. 11/E del 2018, non possa ravvisarsi nel mero rapporto di parentela tra soggetto che ha sostenuto le spese e cessionario”***.

Ad analoghe conclusioni si perviene anche nell'ipotesi di **donazione tra padre e figlio della nuda proprietà** degli immobili oggetto di riqualificazione: dal contratto in questione, sostiene l'Agenzia, **non può infatti discendere un collegamento con il rapporto che ha dato origine alla detrazione** idoneo a consentirne la cessione sotto forma di credito.

Tuttavia ai sensi dell'[articolo 9-bis, comma 2, D.M. 19.02.2007](#), in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare residenziale sulla quale sono stati realizzati gli interventi di riqualificazione energetica, le relative detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, per i rimanenti periodi d'imposta, **all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare**. Salvo diverso accordo delle parti, pertanto, in caso di **donazione**, il beneficiario potrà,

comunque, fruire della detrazione delle spese relative agli interventi di riqualificazione energetica effettuati sull'immobile, per la quota non utilizzata dal donante.

Special Event

**L'IMPOSTAZIONE DELL'ATTIVITÀ DEL REVISORE LEGALE
ATTRAVERSO L'ANALISI DI UN CASO OPERATIVO**

Scopri le sedi in programmazione >