

IMPOSTE SUL REDDITO

Ecobonus e sismabonus: cessione del credito senza imposta di registro

di Lucia Recchioni

Con la [risoluzione 84/E/2018](#) l'Agenzia delle entrate è tornata a fornire chiarimenti in materia di **cessione del credito** corrispondente alle detrazioni spettanti per **interventi di riqualificazione energetica** degli edifici nonché per quelli finalizzati alla **riduzione del rischio sismico**.

Giova a tal proposito ricordare che, ai sensi degli [articoli 14 e 16 D.L. 63/2013](#), i singoli condòmini che sostengono spese per interventi finalizzati, rispettivamente, alla **riqualificazione energetica** degli edifici o alla **riduzione del rischio sismico**, possono optare, in luogo della detrazione, per la **cessione del credito ai fornitori** che hanno effettuato gli interventi, ovvero **ad altri soggetti privati**.

L'**Agenzia delle entrate**, dopo aver disciplinato le modalità attuative della cessione con i **provvedimenti 08.06.2017 e 28.08.2017** ha fornito ulteriori chiarimenti con le [circolari 11/E/2018 e 17/E/2018](#).

Con la richiamata [risoluzione 84/E/2018](#), pertanto, l'Agenzia ha risposto agli ulteriori seguenti quesiti:

1. da quale momento diventa **utilizzabile il credito** da parte del **cessionario**? per il suo utilizzo è necessaria la **preventiva presentazione della dichiarazione dei redditi da parte del cedente**?
2. l'**atto di cessione** deve rispettare specifici **requisiti di forma** per essere valido ai fini fiscali?
3. se l'**atto di cessione** è redatto in forma scritta rileva ai fini dell'applicazione dell'**imposta di registro**?

Riguardo al primo dei quesiti prospettati l'Agenzia delle entrate ha ritenuto necessario ripercorrere gli **adempimenti** cui sono chiamati il cedente, il cessionario e l'amministratore condominiale.

Per quanto qui di interesse giova ricordare che:

- il **condomino** che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, deve **comunicare all'amministratore del condominio**, entro il **31**

- dicembre** del periodo d'imposta in cui è stata sostenuta la spesa, l'**avvenuta cessione del credito** e la relativa accettazione da parte del cessionario,
- l'**amministratore del condominio**, a sua volta, entro il **28 febbraio** dell'anno successivo, deve **comunicare i dati all'Agenzia delle entrate**, consegnando al condomino la **certificazione delle spese** a lui imputabili indicando anche il **protocollo telematico** con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia delle entrate. Il **mancato invio da parte dell'amministratore del condominio** della predetta comunicazione all'Agenzia delle entrate rende **inefficace la cessione del credito** da parte del condomino,
 - il credito diventa **disponibile per il cessionario** a partire dal **10 marzo del periodo d'imposta successivo** a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e sempreché il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta. Se lo stesso intende **cedere il credito ad un soggetto terzo** è tenuto a **darne comunicazione all'Agenzia delle entrate**.

In considerazione di quanto appena esposto, e stante l'**obbligo di comunicazione** di ciascuna cessione all'Agenzia delle entrate, è da ritenersi **irrilevante la forma utilizzata per procedere alla cessione del credito**.

Inoltre, anche se le parti ritenessero opportuno ricorrere alla **forma scritta**, non sussisterebbe alcun obbligo di **registrazione**, potendo l'atto di cessione rientrare nel novero degli "*atti e documenti formati per l'applicazione, riduzione, liquidazione, riscossione, rateazione e rimborso delle imposte e tasse da chiunque dovute*", i quali, ai sensi dell'**articolo 5 della Tabella**, allegata al **D.P.R. 131/1986**, **non sono soggetti a registrazione**.

Ai sensi dell'[articolo 7 D.P.R. 131/1986](#) l'atto di cessione non è soggetto ad **obbligo di registrazione** neanche nel caso in cui dovesse rivestire la forma dell'**atto pubblico** o della **scrittura privata autenticata**.

Seminario di specializzazione
**FORFETTARI E SEMPLIFICATI:
LE REGOLE IN VIGORE NEL 2019**
Scopri le sedi in programmazione >