

ANCE/L'Aquila - FEDERESCO

*ECO -SISMA BONUS  
VANTAGGI & CRITICITA'*

L'Aquila 17 settembre 2019

# La cessione del credito d'imposta modalità operative e relative tempistiche

a cura di Alessandro Di Giamberardino

**ECO – BONUS  
E  
CESSIONE DEL CREDITO**

# Evoluzione normativa

La legge di bilancio 2016 (L. n. 208/2015) ha inserito nell'articolo 14 del DL n. 63/2013 il comma 2-ter **consentendo ai soggetti** 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) (cd. no tax area) **di cedere, ai fornitori che hanno effettuato i lavori, il credito** corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute nel 2016 per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali.

Le relative modalità attuative sono state definite con il **Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 22 marzo 2016, prot. n. 43434.**

# Evoluzione normativa

Successivamente la legge di bilancio 2017 (l. n. 232/2016) ha inserito nell'articolo 14 il comma 2-sexies, ai sensi del quale

**per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali:**

- ▶ **che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo**
- ▶ **oppure che siano finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015**

**i condòmini possono optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione (pari, rispettivamente, al 70 o al 75 per cento delle spese sostenute) ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione del credito.**

**La detrazione non può essere ceduta ad istituti di credito ed intermediari finanziari. Le relative modalità attuative sono state definite con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 8 giugno 2017, prot. n. 108577.**

# Evoluzione normativa

Il citato comma 2-ter dell'articolo 14 è stato, poi, **sostituito dal decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96.**

Per effetto delle modifiche, **anche i soggetti che ricadono nella no tax area possono cedere il credito** corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 **per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali oltre che ai fornitori che hanno effettuato i lavori anche ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito.** I soggetti che si trovano nella no tax area, inoltre, **possono cedere la detrazione anche ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.** La cessione è consentita purché le condizioni di incapienza sussistano nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese.

Tale possibilità è, invece, preclusa, ai sensi del comma 2-sexies dell'articolo 14, ai contribuenti, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, diversi dai soggetti che si trovano nella no tax area, per i quali veniva confermata la possibilità di cedere sotto forma di credito solo la detrazione spettante per gli interventi di cui al citato comma 2-quater dell'articolo 14. **Con il Provvedimento, che ha sostituito il precedente Provvedimento 8 giugno 2017 citato, sono state definite le modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici.**

**La legge di bilancio 2018 ha, infine, esteso, a decorrere dal 1° gennaio 2018, la possibilità di cedere il credito corrispondente anche alla detrazione spettante per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari confermando che:**

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

La medesima legge, a decorrere dal 1° gennaio 2018, ha, inoltre, modificato l'articolo 14 prevedendo, tra l'altro:

- ▶ una nuova ipotesi di detrazione maggiorata per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, limitatamente alle zone sismiche 1, 2 e 3.
- ▶ La misura della detrazione è pari all'**80 per cento** delle spese in caso di passaggio ad una classe di rischio inferiore e all'**85 per cento** in caso di passaggio a due classi di rischio inferiore.
- ▶ La detrazione è ripartita in **dieci quote annuali** e si applica su un **ammontare delle spese non superiore a 136 mila euro** moltiplicato per il numero di unità immobiliari del condominio.

# Interventi incentivabili con possibilità di cessione del credito e aliquote di detrazione – 1

INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI O SU SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI	ALIQUOTA DI DETRAZIONE	CESSIONE DEL CREDITO	CESSIONARI
SERRAMENTI E INFISSI	50%	SI	Fornitori e altri soggetti privati Per i soggetti no tax area fornitori e altri soggetti privati compresi banche e intermediari finanziari
SCHERMATURE SOLARI			
CALDAIE A BIOMASSA			
CALDAIE CONDENSAZIONE Classe A			
CALDAIE CONDENSAZIONE Classe A + sistema termoregolazione evoluto	65%	Si	Fornitori e altri soggetti privati Per i soggetti no tax area fornitori e altri soggetti privati compresi banche e intermediari finanziari
POMPE DI CALORE			
SCALDACQUA A PDC			
COIBENTAZIONE INVOLUCRO			
COLLETTORI SOLARI			
GENERATORI IBRIDI			
SISTEMI BUILDING AUTOMATION			
MICROCOGENERATORI			



# Interventi incentivabili con possibilità di cessione del credito e aliquote di detrazione – 2

INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI	ALIQUOTA DI DETRAZIONE	CESSIONE DEL CREDITO	CESSIONARI
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUPERFICE DISPERDENTE	70%	SI	Fornitori e altri soggetti privati Per i soggetti no tax area fornitori e altri soggetti privati compresi banche e intermediari finanziari
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUPERFICE DISPERDENTE + QUALITA' MEDIA DELL'INVOLUCRO	75%	SI	
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUPERFICE DISPERDENTE + RIDUZIONE 1 CLASSE RISCHIO SISMICO	80%	SI	
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUPERFICE DISPERDENTE + RIDUZIONE 1 CLASSE RISCHIO SISMICO	85%	SI	

## Spese sostenute dal 2017 al 2021 per interventi condominiali

### **SOGGETTI “INCAPIENTI”**

Come anticipato nelle precedenti slide, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, compresi quelli che danno diritto alle maggiori detrazioni del 70 e 75%, i condòmini che, nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa, si trovano nella cosiddetta “**no tax area**” (incapienti) possono cedere un credito pari alla detrazione Irpef spettante.

# Spese sostenute dal 2017 al 2021 per interventi condominiali – 2

Si considerano “incapienti” i contribuenti che hanno un’imposta annua dovuta inferiore alle detrazioni (da lavoro dipendente, pensione o lavoro autonomo) spettanti.

In sostanza, sono incapienti i contribuenti che nell’anno precedente a quello in cui hanno sostenuto le spese si trovavano nelle condizioni indicate:

- ▶ **nell’articolo 11, comma 2, del Tuir**, cioè i pensionati con reddito complessivo costituito solo da redditi da pensione non superiori a 7.500 euro, goduti per l’intero anno, redditi di terreni per un importo non superiore a 185,92 euro, reddito dell’abitazione principale e relative pertinenze
- ▶ **nell’articolo 13, comma 1, lett. a), del Tuir**, cioè i lavoratori dipendenti e i contribuenti con redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente con reddito complessivo non superiore a 8.000 euro
- ▶ **nell’articolo 13, comma 5, lett. a), del Tuir**, cioè i contribuenti con redditi derivanti da lavoro autonomo o da impresa minore e i possessori di alcuni “redditi diversi” (indicati nell’art. 50, comma 1, lettere e, f, g, h e i, del Tuir, ad eccezione di quelli derivanti dagli assegni periodici), di importo non superiore a 4.800 euro.

## Spese sostenute dal 2017 al 2021 per interventi condominiali – 3

La cessione può essere disposta dai soggetti No Tax Area in favore:

- ▶ dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi
- ▶ di altri soggetti privati (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti)
- ▶ di istituti di credito e intermediari finanziari.

I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione.

E' esclusa la cessione del credito in favore delle amministrazioni pubbliche.

# Spese sostenute dal 2017 al 2021 per interventi condominiali – 4

## **SOGGETTI DIVERSI DAGLI “INCAPIENTI”**

Per i lavori eseguiti dal 1° gennaio 2017 sulle parti comuni degli edifici condominiali, i beneficiari diversi dai soggetti incapienti possono scegliere di cedere il credito:

- ▶ ai fornitori che hanno effettuato gli interventi
- ▶ ad altri soggetti privati (persone fisiche, anche se esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti).

La cessione non può essere effettuata a favore di istituti di credito, intermediari finanziari e amministrazioni pubbliche e, fino al 2017, riguarda solo la detrazione spettante per interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali per i quali si ha diritto alle maggiori detrazioni del 70 e 75%.

I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione.

## Le regole per la cessione dei crediti

**Con il Provvedimento del direttore dell' Agenzia delle Entrate del 28 agosto 2017, che sostituisce il precedente provvedimento dell'8 giugno 2017, sono state definite le modalità di cessione dei crediti, da parte dei soggetti incapienti e degli altri beneficiari, con riferimento alle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.**

# Le regole per la cessione dei crediti

## Il credito cedibile

Per i **soggetti incapienti**, il credito d'imposta cedibile corrisponde:

- ▶ **alla detrazione del 65%** delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni degli edifici
- ▶ **alla detrazione del 70%** delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per gli interventi condominiali che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso
- ▶ **alla detrazione del 75%** delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015.

**Tutti gli altri soggetti**, diversi dagli incapienti, possono invece cedere, **fino al 2017**, solo il credito d'imposta corrispondente alle detrazioni indicate nei punti 2 e 3 (detrazione del 70 e del 75%) e, **dal 2018**, anche quello relativo alla detrazione del 65%.

## Le regole per la cessione dei crediti

**Il condomino può cedere l'intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.**

**Chi riceve il credito può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile.**



## Le regole per la cessione dei crediti

**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 nei limiti in cui il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta.**

**Il credito 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.**

## Le regole per la cessione dei crediti

### Come avviene la cessione

**Il condomino che cede il credito, se i dati della cessione non sono già stati indicati nella delibera condominiale che approva gli interventi, deve comunicare all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre ai propri dati.**

# Le regole per la cessione dei crediti

L'amministratore del condominio effettua le seguenti operazioni:

- ▶ **comunica annualmente all'Agenzia delle Entrate i dati del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto e l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente. In mancanza di questa comunicazione la cessione del credito è inefficace**
- ▶ **consegna al condomino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia.**

I condòmini appartenenti ai cosiddetti **“condomini minimi”** che, non avendo l'obbligo di nominare l'amministratore, non vi abbiano provveduto, possono cedere il credito incaricando un condomino di effettuare gli adempimenti con le stesse modalità previste per gli amministratori di condominio.

## Le regole per la cessione dei crediti

L'Agenzia delle Entrate rende visibile nel **“Cassetto fiscale”** del cessionario il credito che gli è stato attribuito.

Tale credito potrà essere utilizzato solo dopo la relativa **accettazione**, che deve avvenire attraverso le funzionalità rese disponibili nello stesso **“Cassetto fiscale”**.

Le informazioni sull'accettazione del credito da parte del cessionario saranno rese visibili anche nel **“Cassetto fiscale”** del cedente.

**Se il cessionario cede, a sua volta, il credito ricevuto, deve darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che attribuirà il credito al nuovo cessionario con la procedura prima descritta.**

# Le regole per la cessione dei crediti

## Come si utilizza il credito ricevuto

**Il credito d'imposta** attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, **va ripartito in 10 quote annuali di pari importo**. Tali quote sono **utilizzabili in compensazione**, presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.

Il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue.

Se l'importo del credito d'imposta utilizzato risulta superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni, il relativo modello F24 è scartato. Lo **scarto** è comunicato a chi ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta, consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.

**La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.**

Con la **risoluzione n. 58/2018** l'Agenzia delle Entrate ha istituito il **codice tributo "6890"** da indicare nel modello F24 per usufruire del credito e ha fornito le istruzioni per la compilazione del modello stesso.

## Le regole per la cessione dei crediti

### I CONTROLLI DELL'AGENZIA

Se viene accertata la mancanza, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione in capo al condomino, l'Amministrazione recupera il credito corrispondente nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

Se, invece, viene accertata l'indebita fruizione del credito, anche parziale, da parte del cessionario, il relativo importo, maggiorato di interessi e sanzioni, è recuperato nei suoi confronti.

# Le regole per la cessione dei crediti

## Le nuove regole in vigore dal 2018

Come anticipato nelle precedenti slide **dal 1° gennaio 2018 è possibile cedere il credito** corrispondente alla detrazione spettante (Irpef o Ires) **anche nel caso di interventi di riqualificazione energetica effettuati sulla singola unità immobiliare** e non solo per quelli relativi alle parti comuni di edifici condominiali.

Il credito può essere ceduto ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, con **esclusione delle banche e degli intermediari finanziari.**

**Soltanto i contribuenti che ricadono nella “no tax area” possono cedere il credito anche a banche e intermediari finanziari.**

La cessione del credito alle pubbliche amministrazioni è sempre **esclusa.**

# Le regole per la cessione dei crediti

## **I CONTRIBUENTI INTERESSATI ALLA CESSIONE DEL CREDITO**

**La possibilità di cedere la detrazione riguarda tutti i contribuenti che sostengono le spese, compresi quelli che, in concreto, non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita da altre detrazioni o non è dovuta.**

**Hanno la stessa facoltà, inoltre, i soggetti Ires e i cessionari del credito che possono, a loro volta, cedere il credito ottenuto.**

**Per quanto concerne, invece, i soggetti a favore dei quali può essere effettuata la cessione del credito, si tratta dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili o altri soggetti privati.**



# Le regole per la cessione dei crediti

Per “altri soggetti privati” devono intendersi, oltre alle persone fisiche, anche i soggetti che esercitano attività di lavoro autonomo o d’impresa, anche in forma associata (società ed enti).

Questi soggetti, diversi dai fornitori, **devono comunque essere collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.**

Inoltre, la cessione del credito è **limitata a una sola eventuale cessione successiva a quella originaria** (eseguita dal contribuente titolare del diritto).

Nel caso di interventi condominiali, per esempio, la detrazione può essere ceduta nei confronti degli altri condomini titolari delle detrazioni spettanti per gli stessi interventi condominiali o, più in generale, nel caso di lavori effettuati da soggetti societari appartenenti a un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo ad esclusione, tuttavia, per i contribuenti che non rientrano nella “no tax area”, degli istituti di credito e degli intermediari finanziari (Circolare 18 maggio 2018 n. 11/E).

# SISMA – BONUS E CESSIONE DEL CREDITO

# Il SISMA – BONUS nella legge di bilancio 2017

La legge di bilancio 2017 ha introdotto importanti novità con riferimento agli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche:

- ▶ proroga della detrazione nella misura non più del 65% ma del 50% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, le cui procedure autorizzatorie siano iniziate dopo la data di entrata in vigore della disposizione;
- ▶ ripartizione della detrazione in cinque quote annuali di pari importo;
- ▶ estensione del beneficio non solo agli edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2), ma **anche agli edifici situati nella zona sismica 3** (in cui possono verificarsi forti terremoti ma rari);
- ▶ inclusione tra le spese detraibili di quelle effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili;

# Il SISMA – BONUS nella legge di bilancio 2017 / 2

- ▶ detrazione di imposta nella misura del **70 per cento** della spesa sostenuta qualora dalla realizzazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche derivi una riduzione del rischio sismico che determini il **passaggio ad una classe di rischio inferiore**;
- ▶ detrazione nella misura dell'**80 per cento** quando dall'intervento derivi il **passaggio a due classi di rischio inferiori**;

*Con D.M. n. 58 del 28 febbraio 2017 (modificato dal D.M. 07 marzo 2017 n. 65) sono state stabilite le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.*

# Il SISMA - BONUS nella legge di bilancio 2017 / 3

Sempre la legge di bilancio 2017 ha previsto, per gli interventi relativi all'adozione di **misure antisismiche** realizzati **sulle parti comuni di edifici condominiali**, che le detrazioni di imposta, fino al 31 dicembre 2021, spettano nella misura del:

- ▶ **75 per cento** (passaggio di una classe di rischio inferiore)
- ▶ **85 per cento** (passaggio di due classi).

Le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

# Il SISMA – BONUS nella legge di bilancio 2017 / 4

- ▶ Infine, sempre in riferimento agli interventi sulle **parti comuni degli edifici condominiali**, a decorrere dal 1° gennaio 2017, è stata introdotta la possibilità di optare, in luogo della detrazione, per la **cessione del corrispondente credito** ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché a soggetti privati, con possibilità di ulteriore cessione.
- ▶ E' esclusa la cessione ad istituti di credito ed intermediari finanziari.

# Cessione del credito

- ▶ La possibilità di cedere il credito riguarda tutti i potenziali beneficiari della detrazione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruirne in quanto non sono tenuti al versamento dell'imposta.
- ▶ Hanno la stessa facoltà, inoltre, i soggetti Ires e i cessionari del credito che possono, a loro volta, cedere il credito ottenuto.

# Cessione del credito

Con la circolare n. 17/E del 23 luglio 2018, l'Agenzia delle Entrate ha specificato che anche per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi relative all'adozione di misure antisismiche sono valide le disposizioni contenute nella precedente circolare n. 11/E del 18 maggio 2018, dettate in materia di cessione del credito per interventi di efficienza energetica.

- ▶ In particolare:
- ▶ la cessione del credito deve intendersi limitata ad **una sola eventuale cessione successiva a quella originaria**;
- ▶ per **“altri soggetti privati”** devono intendersi i soggetti diversi dai fornitori, che siano comunque **collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione**. Per esempio, per i lavori condominiali la detrazione potrà essere ceduta nei confronti degli altri soggetti titolari delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi (comproprietari, proprietari di altre unità dello stesso edificio) o, più in generale, nel caso in cui i lavori vengano effettuati da soggetti societari appartenenti a un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo, ad esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.



# Cessione del credito

L'Agenzia delle entrate ha disciplinato le modalità attuative della cessione del credito con un [provvedimento](#) dell'8 giugno 2017 come di seguito riepilogato.

- Il condomino può cedere l'intera **detrazione** calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.
- La cessione deve riguardare l'intera detrazione in quanto il condomino non può cedere rate residue di detrazione.

# Cessione del credito

- Il condomino che cede il credito, se i dati della cessione non sono già stati indicati nella delibera condominiale che approva gli interventi, deve comunicare all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando, oltre ai propri dati, la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo.

# Cessione del credito

**L'amministratore del condominio effettua le seguenti operazioni:**

- **comunica annualmente all'Agenzia delle Entrate i dati del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto e l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente (in mancanza di questa comunicazione la cessione del credito è inefficace);**
- **consegna al condomino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia.**

*Nei "condomini minimi" senza obbligo di nomina dell'amministratore agli adempimenti può provvedere uno dei condomini*

# Cessione del credito

- L'Agenzia delle Entrate rende visibile nel **"Cassetto fiscale"** del cessionario il credito che gli è stato attribuito.
- Tale credito potrà essere utilizzato solo dopo la relativa **accettazione**, che deve avvenire attraverso le funzionalità rese disponibili nello stesso **"Cassetto fiscale"**.
- Le informazioni sull'accettazione del credito da parte del cessionario sono rese visibili anche nel **"Cassetto fiscale"** del cedente.
- Chi riceve il credito può cederlo, in tutto o in parte, solo dopo che tale credito è divenuto disponibile.

# Cessione del credito

- Il credito d'imposta diventa **disponibile dal 10 marzo** (dal **20 marzo** per le spese sostenute dal 1° gennaio 2019) del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e nei limiti in cui il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta.
- Il credito ceduto ai fornitori si considera disponibile **dal 10 marzo** (dal **20 marzo** per le spese sostenute dal 1° gennaio 2019) del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo.
- Se il cessionario cede, a sua volta, il credito ricevuto, deve darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che attribuirà il credito al nuovo cessionario con la procedura prima descritta.

# Cessione del credito

- Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, va ripartito in **5 quote annuali** di pari importo. Tali quote sono utilizzabili in compensazione, presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate (**codice tributo sismabonus 6891** - ris. 58/2018).
- Il successivo cessionario lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue.
- Se l'importo del credito d'imposta utilizzato risulta superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni, il relativo modello F24 è scartato. Lo **scarto** è comunicato a chi ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta, consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.
- La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.
- Con la **ris. 58/E del 2018** è stato istituito il **codice tributo** da indicare nel modello F24 per usufruire del credito (**6891 «sismabonus»**) e sono state fornite le istruzioni di compilazione del modello.

# Cessione del credito – CONTROLLI

- Se viene accertata la mancanza, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione in capo al condomino, l'Amministrazione recupera il credito corrispondente nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.
- Se, invece, viene accertata l'indebita fruizione del credito, anche parziale, da parte del cessionario, il relativo importo, maggiorato di interessi e sanzioni, è recuperato nei suoi confronti.

# Cessione del credito – Forma

La **risoluzione 84/2018** ha stato chiarito che a fini fiscali non sono previsti particolari requisiti di forma per perfezionare la cessione del credito.

In ogni caso l'atto non è soggetto ad obbligo di registrazione ai sensi dell'art. 5 della Tabella allegata al DPR n. 131/86.

In caso di formalizzazione in atto pubblico o scrittura privata autenticata l'atto va registrato soltanto in caso d'uso, con imposta di registro in misura fissa (€ 200).



# Cessione del credito in caso di acquisto di case antisismiche

Il decreto legge n. 50/2017 (art. 46-quater) ha previsto un **nuovo incentivo per l'acquisto di case antisismiche**, che consiste in una detrazione d'imposta:

**Se gli interventi per la riduzione del rischio sismico che danno diritto alle più elevate detrazioni del 70 o dell'80% sono effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a "rischio sismico 1", mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, chi compra l'immobile nell'edificio ricostruito può usufruire di una detrazione pari al:**

- ▶ **75% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare**, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore
- ▶ **85% del prezzo della singola unità immobiliare**, risultante nell'atto pubblico di compravendita, se la realizzazione degli interventi comporta una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore.

Il decreto legge n. 34/2019 (c.d. **decreto crescita**) ha **esteso** queste detrazioni agli interventi effettuati nei Comuni che si trovano in **zone classificate a rischio sismico 2 e 3**.

# Cessione del credito in caso di acquisto di case antisismiche

La detrazione deve essere ripartita in **5 rate annuali di pari importo** e la spesa su cui applicare la percentuale non può superare il limite di **96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno**.

Le zone classificate a rischio sismico sono quelle individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006.

La ricostruzione dell'edificio può determinare **anche un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione**. Gli interventi, inoltre, devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

# Cessione del credito in caso di acquisto di case antisismiche

**I beneficiari di queste agevolazioni possono decidere, in luogo della detrazione, di cedere il credito corrispondente alle imprese che hanno effettuato i lavori o ad altri soggetti privati, che a loro volta hanno la possibilità di cedere il credito ricevuto.**

**Non è possibile effettuare la cessione nei confronti di istituti di credito e intermediari finanziari.**

**Le modalità attuative della cessione sono state stabilite con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 31 luglio 2019.**

# Cessione del credito in caso di acquisto di case antisismiche

In particolare, la cessione dei crediti va comunicata all'Agenzia delle entrate, a pena d'inefficacia, entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese che danno diritto alle detrazioni e con le stesse modalità stabilite dal provvedimento del 18 aprile 2019 (punto 4).

Solo per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2018, la comunicazione va effettuata dal 16 ottobre 2019 al 30 novembre 2019. Il credito ceduto è reso disponibile al cessionario, per l'accettazione e l'utilizzo in compensazione, o per la successiva cessione, a decorrere dal 10 dicembre 2019.

I crediti ceduti sono utilizzabili dal cessionario, esclusivamente in compensazione, in 5 quote annuali di pari importo.

# Le novità del «decreto crescita» 2019

## – Lo sconto in fattura –

L'articolo 10 del DL n. 34/2019 (conv. dalla legge n. 58/2009) ha introdotto alcune modifiche alla disciplina degli incentivi per gli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico.

In particolare ha inserito, rispettivamente, i commi 3.1 e 1-octies agli articoli 14 e 16 decreto-legge n. 63 del 2013, consentendo ai soggetti **beneficiari delle detrazioni per interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico**, di cui ai medesimi articoli 14 e 16, di optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle detrazioni stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione** tramite modello F24, in cinque quote annuali di pari importo.

In entrambi i casi, il **fornitore che ha effettuato gli interventi può cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi; rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.**

# Le novità del «decreto crescita» 2019

## – Lo sconto in fattura –

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 31 luglio 2019 sono state regolamentate le modalità di esercizio dell'opzione:

**L'esercizio dell'opzione è comunicato all'Agenzia delle entrate, a pena d'inefficacia, entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese che danno diritto alle detrazioni;**

La comunicazione è effettuata dal soggetto avente diritto alla detrazione, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate e deve contenere, a pena d'inammissibilità gli elementi indicati nel punto 1.3 del Provvedimento (denominazione e cod. fisc. del beneficiario; tipologia dell'intervento, importo complessivo della spesa; anno di sostenimento; importo complessivo del contributo pari alla detrazione spettante; dati catastali dell'immobile; denominazione e cod. fisc. del fornitore che applica lo sconto; data dell'opzione; assenso del fornitore).

# Le novità del «decreto crescita» 2019

## – Lo sconto in fattura –

In alternativa, la **comunicazione** può essere inviata **per il tramite degli uffici dell’Agenzia delle entrate**, utilizzando il modulo allegato al Provvedimento, contenente le informazioni di cui alla slide precedente.

Il modulo può essere inviato ai predetti uffici **anche tramite posta elettronica** certificata, debitamente sottoscritto dal soggetto che ha esercitato l’opzione, unitamente al relativo documento d’identità.

Per gli interventi diversi dall’acquisto di case antisismiche, il soggetto che ha esercitato l’opzione effettua il **pagamento delle spese sostenute per l’esecuzione degli interventi mediante bonifico bancario o postale** dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

# Le novità del «decreto crescita» 2019

## – Lo sconto in fattura –

**Il contributo è pari alla detrazione dall'imposta lorda spettante per gli interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico, di cui agli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, nella misura e alle condizioni ivi indicate, in base alle spese sostenute entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento.**

**L'importo della detrazione spettante è calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato dal medesimo in applicazione delle disposizioni di cui al presente provvedimento.**

**In presenza di diversi fornitori per il medesimo intervento, la detrazione spettante è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascuno di essi.**

**L'importo dello sconto praticato è pari al contributo, non riduce l'imponibile ai fini dell'imposta sul valore aggiunto ed è espressamente indicato nella fattura emessa a fronte degli interventi effettuati quale sconto praticato in applicazione delle previsioni dell'articolo 10 del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34.**



## Le novità del «decreto crescita» 2019

### – Lo sconto in fattura –

**Il fornitore** che ha praticato lo sconto recupera il relativo importo sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata la comunicazione, in cinque quote annuali di pari importo, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, **senza l'applicazione dei limiti** di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

# Le novità del «decreto crescita» 2019

## – Lo sconto in fattura –

**Il fornitore deve preventivamente confermare l'esercizio dell'opzione da parte del soggetto avente diritto alla detrazione e attestare l'effettuazione dello sconto, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate;**

**Successivamente alla conferma, il modello F24 è presentato esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento;**

Nel caso in cui l'importo del credito d'imposta utilizzato in compensazione risulti superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è scartato. **Lo scarto** è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate.

**La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.**

# Le novità del «decreto crescita» 2019

## – Lo sconto in fattura –

**In alternativa all'utilizzo in compensazione, il fornitore può cedere il credito d'imposta ai propri fornitori anche indiretti di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi.**

**E' in ogni caso esclusa la cessione agli istituti di credito e intermediari finanziari, nonché alle amministrazioni pubbliche di cui al decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.**

**La comunicazione della cessione avviene, a cura del fornitore, con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.**

**Il cessionario del credito può utilizzarlo in compensazione tramite modello F24, alle medesime condizioni applicabili al cedente, dopo l'accettazione della cessione, da effettuare con le medesime funzionalità.**

## Le novità del «decreto crescita» 2019

– Cessione del credito per installazioni di impianti da fonti rinnovabili –

Sempre l' articolo 10 del decreto-legge n. 34 del 2019, stabilisce che, **per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del TUIR (realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia), i soggetti beneficiari della detrazione possono optare per la cessione del corrispondente credito in favore dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi.**

Anche in tale eventualità, il fornitore dell'intervento può cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi; rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

Le relative modalità sono regolamentate sempre dal **Provvedimento 31 luglio 2019.**

Grazie per l'attenzione