

Provvedimento Agenzia Entrate 28.8.2017 n. 165110

Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, ai sensi del comma 2-ter dell'articolo 14, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90 nonché per gli interventi di riqualificazione energetica che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva ai sensi del comma 2-sexies del medesimo articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 già disciplinate con provvedimento 8 giugno 2017 <sup>(1)</sup>

## IL DIRETTORE

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento

dispone

### 1. Oggetto

1.1 Il provvedimento, emanato ai sensi dell'articolo 14, commi 2-ter e 2-sexies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, come da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera a), n. 3, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, e dal decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, individua le modalità con le quali:

- a) i 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, lettera a), e comma 5, lettera a), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, possono optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione per le spese sostenute dal 1° 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, del citato articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, in favore dei fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero di altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito;
- b) i soggetti beneficiari della detrazione di cui al comma 2-quater del citato articolo 14, diversi da quelli indicati al comma 2-ter, in luogo della detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, possono optare per la cessione del corrispondente credito in relazione agli interventi di riqualificazione energetica, effettuati sulle parti comuni di edifici che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo nonché per quelli 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, 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.

### 2. Ambito soggettivo

2.1 Il credito d'imposta può essere ceduto da:

- a) i soggetti di cui al punto 1.1, lettere a) e b), anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, a condizione che siano teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta prevista per gli interventi di cui all'articolo 14, commi 2-ter e 2-quater, del decreto legge 4 giugno

2013, n. 63;

b) i cessionari del credito i quali a loro volta possono effettuare ulteriori cessioni.

2.2 Il credito d'imposta può essere ceduto in favore:

a) dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi di cui all'articolo 14, commi 2-ter e 2-quater del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63;

b) 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 decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165;

c) di istituti di credito e intermediari finanziari, nella sola ipotesi in cui il credito sia ceduto dai soggetti di cui al punto 1.1, lett. a).

### **3. Credito cedibile**

3.1 Il credito d'imposta cedibile corrisponde, per tutti i soggetti di cui al punto 1.1, alla detrazione dall'imposta lorda di cui all'articolo 14, comma 2-quater, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, spettante nella misura del 70 per cento delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, se relative ad interventi condominiali che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, e nella misura del 75 per cento delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, se relative ad 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. La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Per i soli soggetti di cui al punto 1.1, lett. a), il credito cedibile corrisponde altresì alla detrazione disciplinata dall'articolo 14, comma 2-ter, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, spettante, nella misura del 65 per cento delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni degli edifici, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo.

3.2 Il condòmino 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.

3.3 Il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile.

3.4 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 sempreché 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.

### **4. Adempimenti per la cessione del credito**

4.1 Il condòmino che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica 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 al proprio nome, cognome e codice fiscale.

4.2 L'amministratore del condominio:

a) comunica annualmente all'Agenzia delle entrate, con le stesse modalità e negli stessi termini disciplinati dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 1° dicembre 2016 ai fini della elaborazione della dichiarazione precompilata: la denominazione e il codice fiscale del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto nonché l'ammontare dello stesso, 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;

b) consegna 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 4.2, lett. a).

4.3 I condòmini appartenenti a condomini per i quali, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore e che non abbiano proceduto a tale nomina, possono cedere il credito d'imposta incaricando un condòmino di comunicare all'Agenzia delle entrate, con le medesime modalità e nei termini previsti per gli amministratori di condominio di cui al precedente punto 4.2, lett. a), i dati relativi alla cessione del credito.

4.4 Il mancato invio della comunicazione di cui al punto 4.2, lett. a) rende inefficace la cessione del credito.

4.5 L'Agenzia delle entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito d'imposta che gli è stato attribuito e che potrà utilizzare, con le modalità di cui al punto 5 del presente provvedimento, solo a seguito della relativa accettazione con le funzionalità rese disponibili nel suo "Cassetto fiscale". Le informazioni sull'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario saranno rese visibili anche nel "Cassetto fiscale" del cedente.

4.6 Il cessionario che cede il credito d'imposta a lui attribuito deve darne comunicazione all'Agenzia delle entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che provvede ad attribuire il credito al nuovo cessionario con le modalità di cui al punto 4.5.

## **5. Utilizzo del credito d'imposta in compensazione**

5.1 Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, è ripartito in dieci quote annuali di pari importo, utilizzabili in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e successive modificazioni, presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento. Non si applicano i limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388. Il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue.

5.2 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 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.

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

5.4 Con separata risoluzione dell'Agenzia delle entrate è istituito il codice tributo per la fruizione del credito acquisito da indicare nel modello F24 e sono impartite le istruzioni per la compilazione del modello stesso.

## **6. Controlli**

6.1 L'Amministrazione finanziaria qualora accerti la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione d'imposta provvede al recupero del credito corrispondente nei confronti del condòmino, maggiorato di interessi e sanzioni.

6.2 L'Amministrazione finanziaria qualora accerti l'indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del cessionario provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

## **7. Sostituzione del provvedimento 8 giugno 2017 protocollo 108577**

7.1 Il provvedimento 8 giugno 2017 concernente le modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica

effettuati sulle parti comuni di edifici che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e per quelli di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva ai sensi dell'articolo 14, comma 2-sexies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, come modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera a), n. 3, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, è sostituito dal presente provvedimento.

## **Motivazioni**

Il presente provvedimento sostituisce il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 giugno 2017 con il quale, in attuazione dell'articolo 14, comma 2-sexies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, sono state definite le modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per taluni interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici. Ciò si rende necessario in quanto l'articolo 4-bis, del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, recante "disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo", convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, ha modificato la disciplina in materia di cessione delle detrazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici da parte dei contribuenti che si trovano nella condizioni di incapienza ai sensi dell'articolo 11, comma 2, e dell'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del TUIR. La disciplina appena citata è stata introdotta dall'art. 1, comma 74, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, che ha inserito nell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, il comma 2-ter, ai sensi del quale per le spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016 (termine, successivamente prorogato al 31 dicembre 2017 dall'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 232 del 2016) per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici, i soggetti che ricadono nella cd. no tax area, in luogo della detrazione, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato i predetti interventi. Le modalità attuative sono state definite con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 22 marzo 2016.

Le modifiche riguardano, in particolare:

- l'ampliamento fino al 31 dicembre 2021 dell'arco temporale di sostenimento delle spese che danno luogo alla detrazione cedibile sotto forma di credito d'imposta;
- la possibilità che la detrazione possa essere ceduta anche ad altri soggetti privati, diversi dai fornitori, i quali possono, a loro volta, cedere il credito ottenuto dai condomini. I soggetti che si trovano nella c.d. no tax area, inoltre, possono cedere la detrazione anche ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Tale possibilità è, invece, preclusa, ai sensi del comma 2-sexies, dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 ai contribuenti, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, diversi dai soggetti che si trovano nella cd. no tax area, che possono, peraltro, cedere sotto forma di credito solo la detrazione spettante per gli interventi di cui al comma 2-quater del medesimo decreto legge n. 63 del 2013. Si tratta, in particolare, degli interventi che interessano l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso e quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva, che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 che danno diritto alla detrazione nella misura, rispettivamente, del 70 e del 75 per cento delle spese sostenute. Per i soggetti che si trovano nella c.d. no tax area, la cessione è consentita purché la situazione di incapienza, nel senso sopra precisato, sussista nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese.

I contribuenti diversi dai soggetti che si trovano nella c.d. no tax area possono, invece, cedere, sotto forma di credito, solo la detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici di cui al citato comma 2-quater dell'articolo 14. La cessione può essere effettuata ai

fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione di tali interventi o ad altri soggetti privati, quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti. La detrazione, sotto forma di credito d'imposta, non può essere ceduta alle banche e agli intermediari finanziari, esclusi dalla norma.

Il provvedimento stabilisce, inoltre, che la detrazione non può essere ceduta alle pubbliche amministrazioni di cui al decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165. Tale preclusione riguarda, peraltro, anche i condòmini che ricadono nella c.d. no tax area.

In particolare, il punto 2 del provvedimento stabilisce, genericamente, che il credito può essere ceduto da tutti i condòmini teoricamente beneficiari della detrazione, anche se non tenuti al versamento dell'imposta. La possibilità di cedere il credito, pertanto, riguarda tutti i soggetti che sostengono le spese in questione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta.

La disposizione riguarda, inoltre, i soggetti IRES e i cessionari del credito che possono, a loro volta, effettuare ulteriori cessioni.

Il punto 3 stabilisce che il credito cedibile da parte di tutti i condòmini, compresi quelli che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese ricadono nella c.d. no tax area, corrisponde alla detrazione dall'imposta lorda nella misura del 70 per cento, per interventi che migliorino la prestazione energetica dell'edificio, se la realizzazione degli stessi interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e, nella misura del 75 per cento, per gli interventi 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 26 giugno 2015.

I soli condòmini che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese ricadono nella c.d. no tax area possono, inoltre, cedere sotto forma di credito anche la detrazione spettante per gli altri interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni degli edifici.

Per tutti i condòmini, il credito d'imposta cedibile è determinato sulla base della intera spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, ripartita tra i condòmini secondo i criteri approvati dalla assemblea o sulla base della intera spesa sostenuta dal condòmino nel periodo d'imposta e pagata dal condominio ai fornitori, per la parte non ceduta sotto forma di credito.

Il cessionario può disporre del credito dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e nei limiti in cui il condòmino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento.

Il provvedimento, inoltre, tiene conto delle imprescindibili esigenze di controllare la corretta cessione della detrazione da parte del condòmino e la corretta fruizione del credito da parte dei fornitori e dei soggetti terzi; a tale fine, delinea una procedura di comunicazione telematica nei confronti dell'Agenzia da parte dei condòmini che vi provvederanno attraverso l'amministratore o, qualora non obbligati alla relativa nomina, attraverso il condòmino incaricato.

In particolare, ai sensi del punto 4 del provvedimento, per effettuare la cessione del credito i condòmini, se i dati della cessione non sono indicati nella delibera assembleare che approva gli interventi, devono comunicare all'amministratore di condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito indicando, oltre ai propri dati, anche la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo e la accettazione della cessione.

L'amministratore del condominio, a sua volta, comunica all'Agenzia delle entrate negli stessi termini disciplinati dal decreto ministeriale 1° dicembre 2016, l'accettazione del cessionario, la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo e l'ammontare del credito d'imposta ceduto sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente.

Successivamente consegna al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia delle entrate.

Il mancato invio della predetta comunicazione rende inefficace la cessione del credito.

I condòmini appartenenti ai c.d. condòmini minimi che, non avendo l'obbligo di nominare l'amministratore, non vi abbiano provveduto possono cedere il credito d'imposta incaricando un condòmino di effettuare gli adempimenti con le modalità e nei termini previsti per gli

amministratori di condominio.

Il cessionario che intende a sua volta cedere il credito a lui spettante deve darne comunicazione all'Agenzia delle entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia.

L'Agenzia delle entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito a lui ceduto che, tuttavia, può essere utilizzato o ulteriormente ceduto solo dopo che sia stato da quest'ultimo accettato con le funzionalità rese disponibili nel medesimo "Cassetto fiscale". Le informazioni sull'accettazione del credito da parte del cessionario sono visibili anche nel "Cassetto fiscale" del cedente.

Il punto 5 del provvedimento stabilisce che il credito d'imposta, che non sia oggetto di successiva cessione, è utilizzabile in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, mediante il modello F24 esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate. Alla compensazione della cessione del credito non si applicano i limiti previsti dall'articolo n. 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388. Il credito è utilizzabile dal cessionario alle medesime condizioni applicabili al cedente.

La quota del credito che non è fruita nel periodo di spettanza è riportata nei periodi d'imposta successivi e non può essere chiesta a rimborso. Il codice tributo da utilizzare sarà istituito con separata risoluzione dell'Agenzia delle entrate.

I controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria sono disciplinati dal punto 6 del provvedimento, il quale stabilisce che se viene accertata:

- la mancanza anche parziale dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione in capo al condòmino il recupero del relativo importo avverrà nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni;
- l'indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del cessionario, il recupero del relativo importo avverrà nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

*(Omissis)*

Note:

**(1)** Pubblicato il 28.8.2017 ai sensi dell'art. 1, comma 361, L. 24.12.2007 n. 244.