



Relazione al convegno del 26/09/2017 e 04/10/2017 ODCEC

Cessione del Credito

1. Riqualificazione energetica dal 01/01/2017 (Legge bilancio 232\2017)	2
2. Tabella delle detrazioni per riqualificazione classiche ed eco bonus	3
3. Chi può e chi non può fruire della detrazione	4
4. Regole per la cessione del credito	4
5. Provvedimento Agenzia Entrate prot. n. 165110/2017 del 28/08/2017	5
5.1 Incapienti	5
5.2 Capienti	5
5.3 Incapienti	6
5.4 Capienti	6
6. Ri-Cessione del credito	6
7. Formalità per avviare la cessione	6
7.1 L'amministratore deve effettuare le seguenti operazioni	7
7.2 L'Agenzia delle Entrate deve effettuare le seguenti operazioni	7
7.3 Il Cessionario deve effettuare le seguenti operazioni	7
8. Come si utilizza il credito ricevuto	7
9. Cumulabilità con altre agevolazioni di riqualificazione	8
Riferimenti normativi	9
10 Ristrutturazione edilizia, sisma bonus (Legge bilancio 232\2017)	10
10.1 Quale credito NON si può cedere	10
10.2 Quale credito si può cedere	10



1. Riqualificazione energetica dal 01/01/2017 (Legge bilancio 232/2017)

Le percentuali di detrazione, che vanno divise in 10 rate annuali di pari importo, sono quelle di seguito descritte:

1. 65% delle spese sostenute per interventi su singoli appartamenti o su condomini, fatta eccezione per i due punti seguenti
2. 70% delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi sulle parti comuni con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio
3. 75% delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi sulle parti comuni degli che migliorano la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguono almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica).



2. Tabella delle detrazioni per riqualificazione classiche ed eco bonus

Tipologia di intervento	Tetti massimi della detrazione sulle singole unità immobiliari	Tetto massimo della detrazione per le parti comuni di un Condominio ad esempio di 10 appartamenti
Riqualificazione energetica globale (comma 344)	100.000 euro (65% di 153.846,15 euro)	400.000 euro (= massima detrazione fiscale consentita, pari ad E 40.000x10 numero appartamenti) : - 70% di E 571.428 (massima spesa, calcolata così: massima detrazione E 400.000 diviso 0,70), se l'intervento riguarda almeno il 25% della superficie dell'involucro - 75% di E 533.333 (massima spesa, calcolata così: massima detrazione E 400.000 diviso 0,75), se con l'intervento si consegue almeno la qualità media di cui al DM 26 giugno 2015
Interventi sull'involucro di edifici esistenti, riguardanti strutture opache orizzontali, verticali, finestre comprensive di infissi (comma 345)	60.000 euro (65% di 92.307,69 euro)	
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (comma 346)	60.000 euro (65% di 92.307,69 euro)	
Acquisto e posa in opera di schermature solari	60.000 euro (65% di 92.307,69 euro)	
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, integrale o parziale, con impianti dotati di caldaie a condensazione (comma 347)	30.000 euro (65% di 46.153,84 euro)	
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, integrale o parziale, con impianti dotati di caldaie a condensazione, con impianti con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia (comma 347), sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria	30.000 euro (65% di 46.153,84 euro)	
Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	30.000 euro (65% di 46.153,84 euro)	





Al 31/12/2017 la detrazione di cui al punto 1 scade e quindi dal 01/01/2018 in luogo del 65% avremo la stessa percentuale che si applica per la ristrutturazione edilizia, che attualmente è del 50% ma anche essa scade al 31/12/2017 e quindi per entrambi i tipi di interventi avremo dal 01/01/2018 una detrazione del 36%.

3. Chi può e chi non può fruire della detrazione:

Possono fruire della detrazione:

- **imprese individuali e società** solo se l'immobile è strumentale (no per imprese costruttrici che vendono)
- persone fisiche, compresi artigiani e professionisti, tra questi:
 - **proprietari**
 - **inquilini** in tal caso la detrazione spetta all'inquilino o al comodatario anche se cessa il contratto di locazione o comodato, non si applica lo stesso principio quindi della vendita.
 - **chi detiene l'immobile in comodato** (anche dopo il rilascio dell'immobile)
 - familiari entro il terzo grado e affini entro il secondo grado
 - **conviventi more uxorio** con il possessore o detentore dell'immobile che sostengono le spese
 - **in caso di vendita** la detrazione segue l'immobile, salvo diverso accordo da inserire nell'atto (è richiesta la forma scritta nell'atto)
 - **erede** che detiene l'immobile dopo la morte del titolare della detrazione
 - **In caso di acquisto con leasing** la detrazione spetta all'acquirente calcolata sul costo sostenuto dalla società di leasing. Non si fa quindi riferimento, ai fini della detrazione, ai canoni di leasing addebitati nell'anno.
 - **le imprese che svolgono il lavoro o ad altri** soggetti privati, in caso di cessione del credito

Non possono fruire della detrazione:

- **le imprese che costruiscono immobili** (Risoluzione AE 303/E del 15/07/2008 o li posseggono come bene merce, alla cui vendita o locazione è diretta l'attività dell'azienda, (Risoluzione AE 340/E del 01/08/2008). Possono detrarre solo se i lavori vengono eseguiti sugli immobili che usano per la loro attività
- **gli immobili di nuova costruzione** o in caso di ampliamento non si può usufruire della detrazione per la parte costruita in ampliamento rispetto alla vecchia costruzione.

4. Regole per la cessione del credito

Riqualficazione energetica

La legge del 11 dicembre 2016, n. 232 Art. 1 2-sexies. "Per gli interventi di cui al comma 2-quater, (2-quater. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualficazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali) **a decorrere dal 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari 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. **Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.** Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con **provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate**, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione."



5. Provvedimento Agenzia Entrate prot. n. 165110/2017 del 28/08/2017

Possono cedere il credito:

5.1 Incapienti

- a) **i soggetti che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese si trovano nelle condizioni di cui all'articolo 11, comma 2, (Incapienti pensionati fino a E 7.500) e all'articolo 13, comma 1, lettera a), (Incapienti dipendenti fino a E 8.000) e comma 5, lettera a), (Incapienti per redditi diversi) 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, (interventi al 65-70-75% su parti comuni), in favore dei fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero di altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito;**

Art. 14 comma 2-quater

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 fino 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, la detrazione di cui al comma 1 spetta nella misura del 70 per cento. La medesima detrazione spetta, nella misura del 75 per cento, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali 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, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015. Le detrazioni di cui al presente articolo sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

5.2 Capianti

- b) **i soggetti beneficiari della detrazione di cui al comma 2-quater del citato articolo 14 (interventi al 70-75% su parti comuni) diversi da quelli indicati al comma 2-ter (incapienti per interventi al 65%), 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.**

Con il provvedimento si stabilisce quindi che la cessione del credito si applica dal 01/01/2017 sia agli incapienti, come già avveniva nel 2016, sia ai capienti, ma con regole diverse:



5.3 Incapienti

Gli incapienti possono cedere il credito per opere che rientrano nelle detrazioni del:

- 65%
- 70%
- 75%

A favore dei seguenti soggetti:

- **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.

5.4 Capianti

I capienti possono cedere il credito per opere che rientrano nelle detrazioni del:

- **No** per interventi al 65%
- 70%
- 75%

A favore dei seguenti soggetti:

- **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)
- **No verso 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 di cui al decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.

Fattispecie	Incapienti	Capianti
Detrazione 65%	SI alla cessione	NO alla cessione
Detrazione 70%	SI alla cessione	SI alla cessione
Detrazione 75%	SI alla cessione	SI alla cessione
Cessione a Fornitori	SI alla cessione	SI alla cessione
Altri soggetti privati (Direttore Lavori ecc.)	SI alla cessione	SI alla cessione
Istituti di credito	SI alla cessione	NO alla cessione



6. Ri-Cessione del credito

Chi riceve il credito può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito. La RI-CESSIONE può avvenire solo dopo che tale credito è divenuto disponibile.

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. (Come calcolarla???)

7. Formalità per avviare la cessione

La cessione deve avere forma scritta, altrimenti non se ne può avere la prova, può quindi:

- **Essere scritta nella delibera** condominiale che approva i lavori
- **Il condomino che cede il credito**, se non ha fatto verbalizzare la volontà di cedere il credito nel libro dei verbali, **deve comunicare** in forma scritta 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, deve indicare anche la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre ai propri dati.
- **Il cessionario deve accettare** la cessione in forma scritta.

7.1 L'amministratore deve effettuare le seguenti operazioni

- **Comunica all'Agenzia delle Entrate** i dati del cedente e del cessionario, 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, e vi indica il **protocollo telematico** della comunicazione all'Agenzia.
- **Nei "condomini minimi" (art. 1129 c.c. comma 1 quando i condomini sono meno di otto)** che non hanno l'obbligo di nominare l'amministratore, le incombenze previste dall'amministratore devono essere svolte da un condomino di effettuare con le stesse modalità previste per gli amministratori di condominio.

7.2 L'Agenzia delle Entrate deve effettuare le seguenti operazioni

- Deve rendere 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".
- Deve informare il cedente dell'accettazione del credito da parte del cessionario rendendole visibili nel "Cassetto fiscale" del cedente.



7.3 Il Cessionario deve effettuare le seguenti operazioni

- Deve accettare la cessione agendo nel proprio cassetto fiscale.
- 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.

8. Come si utilizza il credito ricevuto

- Il credito d'imposta attribuito al cessionario, **va ripartito in dieci 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, il relativo modello F24 è scartato.
- La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

9. Cumulabilità con altre agevolazioni di riqualificazione

La detrazione d'imposta **non è cumulabile** con altre agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi (come, per esempio, la detrazione per il recupero del patrimonio edilizio).

Se gli interventi realizzati rientrano sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico sia in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, si potrà usufruire soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale.

Con il decreto legislativo n. 28/2011 (art. 28, comma 5), è stata **abrogata la norma che prevedeva il divieto di cumulabilità** con altri incentivi regionali, provinciali o locali. Pertanto, dal 3 gennaio 2013 la detrazione fiscale per gli interventi di risparmio energetico sono compatibili con specifici incentivi concessi da Regioni, Province, Comuni. Tuttavia, occorre prima verificare che le norme che regolano questi incentivi non prevedano l'incompatibilità tra le due agevolazioni e, quindi, la non cumulabilità.



Riferimenti normativi

DECRETO-LEGGE 4 giugno 2013, n. 63

Art. 14 - Detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica

1. Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 48, della legge 13 dicembre 2010, n. 220, e successive modificazioni, si applicano, nella misura del 65 per cento, anche alle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2017.

2. La detrazione di cui al comma 1 si applica, nella misura del 65 per cento, anche alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente:

a) per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2021;

b) per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2017, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro.

2-bis. La detrazione di cui al comma 1 si applica altresì alle spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2017, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro.

2-ter. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2017 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, i soggetti 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, e successive modificazioni, in luogo della detrazione di cui al comma 1 del presente articolo possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato i predetti interventi, con modalità da definire con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

2-quater. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 fino 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, la detrazione di cui al comma 1 spetta nella misura del 70 per cento. La medesima detrazione spetta, nella misura del 75 per cento, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali 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, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015. Le detrazioni di cui al presente articolo sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

2-quinquies. La sussistenza delle condizioni di cui al primo e al secondo periodo del comma 2-quater è asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici di cui al citato decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015. L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) effettua controlli, anche a campione, su tali dichiarazioni. La mancata veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista ai sensi delle disposizioni vigenti.

2-sexies. Per gli interventi di cui al comma 2-quater, a decorrere al 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori 5 che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

2-septies. Le detrazioni di cui al comma 2-quater sono usufruibili anche dagli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, per interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica



10. Ristrutturazione edilizia, sisma bonus (Legge bilancio 232\2016)

1-quater Per tali (sisma bonus) interventi, a decorrere dal 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione i soggetti beneficiari 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. **Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.** Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

10.1 Quale credito NON si può cedere

La cessione non si può applicare sui lavori di seguito riportati che comportino detrazioni di:

1. **50% per i lavori di ristrutturazione edilizia** sia condominiali che privati
2. **70% per i lavori SISMABONUS su immobili privati** sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 che comportino un miglioramento di una classe di rischio sismico.
3. **80% delle spese per i lavori SISMABONUS su immobili privati**, sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 che comportino un miglioramento di una classe di rischio sismico.

10.2 Quale credito si può cedere

Le percentuali di detrazione, che vanno divise in 5 rate annuali di pari importo, sono quelle di seguito descritte:

1. **75% delle spese per i lavori SISMABONUS su parti COMUNI**, sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 che comportino un miglioramento di una classe di rischio sismico.
2. **85% delle spese per i lavori SISMABONUS su parti COMUNI**, sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 che comportino un miglioramento di due classi di rischio sismico.

“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.”

Può cedere quindi la sua quota totale o solo quella maturata nell'anno.

Le regole per la cessione sono le medesime già descritte per la cessione in caso di lavori di riqualificazione energetica per i soggetti capienti, è cioè esclusa la cessione a istituti di credito.