

Prot. n. 114/C/2019

Preg.mi Sigg.
Titolari e/o Legali Rappresentanti
delle Imprese associate
LORO SEDI

Ragusa, 6 Maggio 2019

Oggetto: **Ecobonus per interventi su singole unità immobiliari – Regole per la cessione del credito d'imposta.**

Per le spese sostenute nel 2018, la comunicazione all'Agenzia delle Entrate della cessione del credito d'imposta, corrispondente all'Ecobonus spettante per interventi eseguiti su singole unità immobiliari, va trasmessa dal 7 maggio al 12 luglio 2019.

Per l'acquirente, il credito d'imposta può essere utilizzato in compensazione tramite il Modello F24 "telematico", a decorrere dal 5 agosto 2019.

Inoltre, la cessione del credito d'imposta corrispondente alla "detrazione cumulata Ecobonus+Sismabonus" (spettante per interventi di riqualificazione energetica e di miglioramento sismico eseguiti su parti comuni condominiali) segue le stesse modalità e procedure stabilite, dal Provvedimento n.165110/2017, per la cessione dell'"**Ecobonus condomini**".

Questi alcuni contenuti del Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 100372 del 18 aprile 2019, con il quale sono state definite le regole e gli adempimenti necessari per:

- la cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute nel 2018 e nel 2019, per interventi di riqualificazione energetica effettuati su singole unità immobiliari (cd. "Ecobonus per singole unità immobiliari", di cui all'art.14, del DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013);
- la cessione del credito d'imposta relativo alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 2018 al 2021 per gli interventi energetici eseguiti sulle parti comuni degli edifici, diversi da quelli che danno diritto alle più alte percentuali di detrazione pari al 70% o 75% (per i quali continuano, comunque, ad operare le disposizioni del Provvedimento n.165110/2017);
- la cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 2018 al 2021 per interventi condominiali, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico ed alla riqualificazione energetica, limitatamente alle zone sismiche 1, 2 e 3 (cd. "detrazione cumulata Ecobonus+Sismabonus", di cui all'art.14, co.2-quater.1 del citato DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013).

CESSIONE DELL' "ECOBONUS PER SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI"

Dal punto di vista soggettivo, in conformità a quanto già precisato a livello generale nelle CM 11/E/2018 e 17/E/2018, viene confermato innanzitutto che possono cedere la detrazione:

- tutti i contribuenti, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, sempre che siano teoricamente beneficiari della detrazione prevista per l'esecuzione di interventi di risparmio energetico su immobili esistenti;
- i contribuenti che, nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese, rientrano nella cd. "no tax area", in quanto ricadenti in determinate categorie reddituali.

Tali soggetti sono gli unici che possono cedere il credito d'imposta alle banche ed agli intermediari finanziari;

- i soggetti che hanno acquistato il credito d'imposta dai beneficiari originari della detrazione e che, a loro volta, possono effettuare una seconda cessione a soggetti terzi, purché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.

Il medesimo Provvedimento conferma anche il credito può essere ceduto a favore dei seguenti soggetti:

- i fornitori che hanno realizzato gli interventi,
- altri soggetti privati (persone fisiche anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti), purché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione;
- agli intermediari finanziari e gli istituti di credito, ma limitatamente all'ipotesi di cessione effettuata dai soggetti ricadenti nella cd. "no tax area".

Il credito cedibile corrisponde alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati su singole unità immobiliari, calcolata in base alle percentuali del 50% o 65% a seconda dei lavori eseguiti e nel rispetto di quanto stabilito, in via generale, dall'art.14 del DL 63/2013 (convertito con modifiche nella legge 90/2013). Se negli interventi agevolati sono coinvolti più fornitori, la detrazione che può essere oggetto di cessione è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nei confronti di ciascuno di essi. Resta fermo, inoltre, che, in caso di cessione del credito d'imposta al fornitore che ha eseguito i lavori, la fattura da questo emessa deve comprendere anche l'importo del corrispettivo "saldo" con la cessione medesima.

Per quanto riguarda gli adempimenti da seguire a pena di inefficacia della cessione, viene stabilito che:

- i soggetti cedenti, entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese (quindi, per le spese sostenute nel 2019, entro il 28 febbraio 2020), devono comunicare all'Agenzia delle Entrate, una serie di dati relativi: alla tipologia di intervento realizzato; all'importo complessivo della spesa sostenuta;

all'importo complessivo del credito cedibile (pari alla detrazione spettante); all'anno di sostenimento della spesa; ai dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento agevolato; alla denominazione e il codice fiscale del cessionario; alla data di cessione del credito; all'accettazione dello stesso da parte del cessionario, nonché all'ammontare del credito ceduto, spettante sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno precedente (i soggetti ricadenti nella "no tax area" devono, inoltre, rendere la dichiarazione di possidenza dei prescritti requisiti reddituali, sempre con riferimento all'anno precedente a quello di sostenimento delle spese).

Tale comunicazione va effettuata, alternativamente, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate, oppure utilizzando il Modulo allegato al Provvedimento stesso, da inviare tramite PEC o da presentare presso uno degli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate.

Solo per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2018, la predetta comunicazione andrà effettuata nel periodo compreso tra il 7 maggio ed il 12 luglio 2019;

- l'Agenzia delle Entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito d'imposta che gli è stato attribuito (che può utilizzare solo a seguito della relativa accettazione con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate) e, nell'area riservata del cedente, le informazioni sull'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario;

- il cessionario deve accettare il credito attribuitogli, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate e, a decorrere dal 20 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese, potrà:

- o utilizzarlo in compensazione con le imposte e contributi dovuti, tramite il modello F24 "telematico" (da presentare solo tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate) e ripartendolo in 10 quote annuali costanti. Resta fermo che non opera il limite massimo dei crediti di imposta e dei contributi compensabili pari a 700.000 euro, previsto dall'art.34 della legge 388/2000[6] e che l'eventuale quota di credito non utilizzata nell'anno può essere utilizzata in compensazione negli anni successivi (mentre non può essere chiesta a rimborso). Con apposita Risoluzione ministeriale, verrà istituito il codice tributo.

Il credito corrispondente alla detrazione relativa alle spese sostenute nel 2018 può essere utilizzato in compensazione a decorrere dal 5 agosto 2019;

- o cederlo, in tutto o in parte, ad un altro soggetto, purché collegato al rapporto che ha dato origine alla detrazione. In questa ipotesi, dovrà darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate, sempre a decorrere dal 20 marzo dell'anno successivo, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet della medesima Agenzia.

La cessione del credito corrispondente alla detrazione relativa alle spese sostenute nel 2018 deve essere comunicata a decorrere dal 5 agosto 2019.

In tema di controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria, viene confermato che:

- in capo al cedente, potrà essere contestata la mancanza (anche parziale) dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione, con il recupero dell'importo dell'agevolazione non spettante, maggiorato di interessi e sanzioni;
- in capo al cessionario, potrà essere contestata l'indebita fruizione (anche parziale) del credito d'imposta, con il recupero dell'importo non spettante, maggiorato di interessi e sanzioni.

CESSIONE DELL' "ECOBONUS ORDINARIO SU PARTI CONDOMINIALI" E DELLA "DETRAZIONE CUMULATA ECOBONUS + SISMABONUS"

Il Provvedimento in analisi estende, poi, le modalità operative e le procedure stabilite dal precedente Provvedimento n.165110/2017, che ha dettato le regole per la cessione del credito corrispondente alla detrazione potenziata al 70%-75% per la riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, anche alla cessione:

- del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 2018 al 2021 per la riqualificazione energetica delle parti comuni condominiali, nella misura ordinaria pari al 50% o 65% a seconda degli interventi realizzati – cd. "Ecobonus ordinario su parti condominiali" (si tratta, quindi, delle ulteriori ipotesi di lavori energetici eseguiti sui condomini rispetto a quelle che danno diritto alla detrazione con le più alte percentuali del 70% o 75% e che già erano oggetto del citato Provvedimento del 2017),
- del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 2018 al 2021 per interventi condominiali, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico ed alla riqualificazione energetica, limitatamente alle zone sismiche 1, 2 e 3 (cd. "detrazione cumulata Ecobonus+Sismabonus", di cui all'art.14, co.2-quater.1 del citato DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013[7]).

In queste ipotesi, relativamente alla cessione della detrazione relativa alle spese sostenute nel 2018, la comunicazione dell'amministratore del condominio (o di uno dei condòmini, in caso di "condominio minimo") all'Agenzia delle Entrate deve essere effettuata entro il 12 luglio 2019 (anziché entro il termine ordinario del 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese).

In linea generale, anche per le suddette ipotesi resta fermo che il singolo condòmino può cedere, alternativamente:

- subito, l'intera detrazione calcolata sulla quota a lui imputabile della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione complessiva dei lavori,

- in ciascun periodo d'imposta, la detrazione calcolata in base alla quota a lui imputabile delle spese sostenute nello stesso anno dal condominio (entro il 31 dicembre), anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori (questa ipotesi, riguarda in prevalenza i lavori pluriennali, per i quali le spese vengono via via sostenute in base allo stato d'avanzamento dei lavori).

Anche sotto il profilo procedurale valgono, anche per le suddette fattispecie, i seguenti adempimenti:

- il condòmino, in sede di delibera condominiale o mediante successiva dichiarazione espressa (o entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento), deve comunicare all'amministratore del condominio i dati dell'avvenuta cessione del credito, l'accettazione del cessionario e deve indicare i dati identificativi (dati anagrafici o denominazione) e il codice fiscale o la P.IVA propri e dello stesso cessionario;
- **l'amministratore del condominio deve:**
 - comunicare anno per anno (entro il 28 febbraio) all'Agenzia delle Entrate, a pena di inefficacia della cessione del credito, i dati del cessionario e la sua accettazione del credito ricevuto, nonché l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente;
 - consegnare al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia;
- **l'Agenzia delle Entrate:**
 - rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito d'imposta che gli è stato attribuito e che potrà utilizzare solo a seguito della relativa accettazione (con le funzionalità rese disponibili nel suo "Cassetto fiscale");
 - rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cedente l'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario.

Per il cessionario, il credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo dell'anno successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e a condizione che il condòmino cedente abbia pagato la parte di spesa a lui imputabile, non rientrante nella quota ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Da questa data, il credito acquistato può essere utilizzato in compensazione, con F24 "telematico", ovvero ceduto (in tutto o in parte) ad un altro soggetto, sempre a condizione che risulti collegato con il rapporto che ha dato origine alla detrazione. Proprio a quest'ultimo riguardo, è da evidenziare che, per la cessione dei crediti corrispondenti a tutte le detrazioni commisurate alle spese sostenute dal 1° gennaio 2019, il p.to 9 del Provvedimento in analisi posticipa, dal 10 marzo, al 20 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese, la data a decorrere dalla quale il credito d'imposta diventa disponibile per il cessionario.

Relativamente alle spese sostenute dal 1° gennaio 2019, pertanto, l'utilizzo del credito d'imposta, corrispondente a tutte le detrazioni "cedibili" previste per la riqualificazione energetica o per la messa in sicurezza sismica degli edifici esistenti, è consentito a decorrere dal 20 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese (la prima data d'applicazione è, pertanto, il 20 marzo 2020, relativa all'utilizzo dei crediti d'imposta corrispondenti alle detrazioni maturate sulle spese sostenute nel corso del 2019).

Cordialità

ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)