

Risposta n. 25

OGGETTO: Detrazioni per interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni di edifici (cd. eco-bonus) - Cessione del credito soggetti non residenti (art. 14 del DL n. 63 del 2013).

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante rappresenta di essere residente negli Stati Uniti, regolarmente registrata all'AIRE, e proprietaria in Italia di alcune unità immobiliari non locate, assoggettate ad IMU.

In particolare, l'istante evidenzia che una di queste unità immobiliari, facente parte di un complesso condominiale, sta per essere interessata da interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica, previa approvazione dei lavori da parte dell'assemblea del condominio.

L'istante chiede se, come soggetto non residente fiscale in Italia - il cui reddito imponibile netto che sarà dichiarato in Italia risulterà essere nullo per via della fruizione di deduzioni fiscali che ne azzerano il valore riferito a reddito fondiario dell'abitazione detenuta in Italia - possa fruire delle detrazioni previste per i lavori di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica da effettuare. Inoltre,

l'istante domanda se possa cedere ai soggetti fornitori che effettueranno gli interventi il credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica e se rientri o meno tra i soggetti che ricadono nella c.d. *no tax area*.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di poter fruire dell'agevolazione fiscale per gli interventi che il condominio intende effettuare e di non rientrare nella categoria dei soggetti "incapienti" e, pertanto, di poter cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante per tali interventi ai soggetti fornitori che eseguiranno i lavori.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 1, comma 2, lett. a), n. 3), della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (legge di Bilancio 2017), ha introdotto, a decorrere dal 1° gennaio 2017, nell'art. 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, 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, 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, i condomini 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. Alla fruizione della detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici sono ammessi i soggetti residenti o non

residenti titolari di qualsiasi tipologia di reddito (cfr. da ultimo circolare 31 maggio 2019, n. 13/E). Ai sensi del comma 2-*ter* del medesimo art. 14 del citato decreto legge n. 63 del 2013, come sostituito dall'art. 4-*bis*, comma 1, lett. a), del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, inoltre, a decorrere dal 1° gennaio 2017, la cessione del credito a favore di altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione del credito, può essere esercitata anche dai soggetti che ricadono nella cd. *no tax area*. Si tratta, in particolare, dei soggetti che si trovano nelle condizioni di cui all'art. 11, comma 2, e all'art. 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del TUIR, vale a dire i possessori di redditi esclusi dall'imposizione ai fini dell'IRPEF o per espressa previsione o perché l'imposta lorda è assorbita dalle detrazioni di cui all'art. 13 del TUIR. I predetti soggetti possono optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, anche ad istituti di credito e ad intermediari finanziari, purché le condizioni di incapacienza, nel senso sopraprecisato, sussistano nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese.

Le modalità attuative della cessione del credito corrispondente alle detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici sono state definite con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 28 agosto 2017, prot. 65110 (che ha sostituito il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 8 giugno 2017 prot. 43434, proprio per tener conto delle modifiche intervenute in materia) e il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 19 aprile 2019, prot. 100372. Chiarimenti in merito all'ambito applicativo della cessione del credito in commento sono stati forniti con le circolari n. 11/E del 18 maggio 2018 e n. 17/E del 23 luglio 2018 (cui si rinvia). In ordine ai soggetti a favore dei quali può essere effettuata la cessione del credito, nella citata circolare n. 11/E del 2018 è stato chiarito, sulla base di un parere reso dalla Ragioneria Generale dello Stato, che per soggetti privati cessionari devono intendersi i soggetti diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla

detrazione.

La detrazione potrà essere, dunque, ceduta, a titolo esemplificativo, nel caso di interventi condominiali, nei confronti degli altri soggetti titolari delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi condominiali ovvero, più in generale, nel caso in cui i lavori vengano effettuati da soggetti societari appartenenti ad un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo ad esclusione, tuttavia, per i soggetti diversi dai c.d. *no tax area*, degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

Ciò posto, nella fattispecie in esame, sempre che siano rispettati i requisiti richiesti dalla normativa di riferimento, l'istante ha diritto a fruire della detrazione prevista per gli interventi in esame, di conseguenza, può cedere il credito corrispondente alla detrazione, per la quota a lui imputabile, spettante per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici richiamati nell'art. 14 del decreto legge n. 63 del 2013, effettuati sulle parti comuni dell'edificio, ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché ad altri soggetti privati. Tale credito, non può essere ceduto, invece, a banche e agli intermediari finanziari poiché l'istante non è un contribuente che ricade nella c.d. *no tax area*, intendendosi per tali i soggetti che si trovano nelle condizioni di cui all'art. 11, comma 2, e all'art. 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del TUIR.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)