



A tutti i Clienti

Oggetto: CHIARIMENTI CESSIONE "ECOBONUS"

Gentile cliente,

con la presente desideriamo informarLa che, per le modalità di cessione della detrazione derivante dagli interventi (c.d. "combinati") finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui al co. 2-quater.1 dell'art. 14 del DL 63/2013, si applicano le disposizioni del provv. 165110/2017.

I beneficiari della detrazione fiscale (80% o 85% su un ammontare delle spese non superiore a 136.000,00 euro per ogni unità immobiliare) possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori ovvero ad altri soggetti privati. Con la risposta 8.5.2020 n. 126, l' Agenzia delle Entrate ha recentemente chiarito che:

- i) il primo cessionario può cedere il credito, anche parzialmente ed in tempi diversi, anche dopo aver utilizzato in compensazione alcune rate del credito (o parte di esse);
- ii) possono essere cedute le rate del credito che non sono ancora utilizzabili in compensazione (ad esempio, nel 2020 possono essere cedute anche le rate compensabili negli anni 2021 e successivi). Così, ad esempio, la società che ha realizzato gli interventi e che ha accettato il credito derivante dagli interventi agevolati può utilizzare in compensazione soltanto due rate del credito e poi decidere di cedere il credito relativo alle otto rate rimanenti ad uno o più soggetti, in momenti diversi. Il secondo cessionario (o i cessionari se le cessioni sono a favore di soggetti diversi) utilizzeranno in compensazione i crediti ricevuti





secondo l'originaria dislocazione temporale delle rate maturate in capo al cedente.

Per le spese sostenute dall'1.1.2018, le detrazioni IRPEF/IRES spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici possono essere sempre cedute, ai sensi del co. 2-ter e 2-sexies dell'art. 14 del DL 63/2013:

- ➔ sia nel caso i lavori siano stati eseguiti sulle parti comuni degli edifici condominiali;
- ➔ sia nel caso siano stati effettuati sulle singole unità immobiliari.

Interventi "combinati" sulle parti comuni condominiali

La particolare fattispecie prevista dal co. 2-quater.1 riguarda interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, che sono finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica e per i quali spetta la detrazione IRPEF/IRES dell'80% o 85% a seconda che dalla realizzazione dei lavori si determini il passaggio ad una o due classi di rischio inferiori.

L'agevolazione, che si applica su un ammontare delle spese non superiore a 136.000,00 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

Soggetti a cui è possibile cedere la detrazione

Anche per questi interventi "combinati", i beneficiari della detrazione fiscale possono optare per la cessione del corrispondente credito:

- ai fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- ovvero ad altri soggetti privati.





I condòmini (compresi quelli che in concreto non potrebbero fruire della detrazione in quanto non sono tenuti al versamento dell'imposta sul reddito), quindi, possono cedere l'intera detrazione calcolata:

- sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota ad essi imputabile;
- oppure 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 ad essi imputabile.

È bene precisare che, la cessione del credito non riguarda necessariamente la totalità dei condòmini, bensì rimane a discrezione del singolo comproprietario.

Ulteriore cessione da parte del cessionario

Il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile (dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa).

Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, è:

- ripartito in 10 quote annuali di pari importo (la quota di credito che non è utilizzata nell'anno non può essere richiesta a rimborso, ma "può essere utilizzata negli anni successivi", senza alcun limite temporale);
- utilizzabile in compensazione ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97, presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.





Il cessionario può, a sua volta, cedere il credito ricevuto ad un secondo cessionario, che a sua volta non può ulteriormente cedere il credito e lo utilizza in compensazione per le rate residue. Al riguardo nella risposta ad interpello n. 126/2020, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che:

- il primo cessionario può cedere il credito, anche parzialmente ed in tempi diversi, anche dopo aver utilizzato in compensazione alcune rate del credito (o parte di esse);
- possono essere cedute le rate del credito che non sono ancora utilizzabili in compensazione (es. nel 2020 possono essere cedute anche le rate compensabili negli anni 2021 e successivi).

Così, ad esempio, la società che ha realizzato gli interventi e che ha accettato il credito derivante dagli interventi agevolati può utilizzare in compensazione soltanto due rate del credito e poi decidere di cedere il credito relativo alle otto rate rimanenti ad uno o più soggetti, in momenti diversi. Il secondo cessionario (o i cessionari se le cessioni sono a favore di soggetti diversi) utilizzeranno in compensazione i crediti ricevuti secondo l'originaria dislocazione temporale delle rate maturate in capo al cedente.

Lo studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento.

Cordiali saluti

Studio Associato Abaco

**Per rimanere sempre aggiornato segui il nostro sito internet
e la nostra pagina Facebook**

