

**Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese di riqualificazione energetica di parti condominiali, ai sensi dell'articolo 1, comma 74, della legge 28 dicembre 2015 n. 208**

**IL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE**

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 1, comma 74, della legge 28 dicembre 2015 n. 208, individua le modalità attraverso le quali determinate categorie di contribuenti possono cedere, ai fornitori che hanno realizzato interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni di edifici, il credito corrispondente alla detrazione per le spese relative ai predetti interventi, sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016.

*2. Ambito soggettivo*

2.1 La cessione del credito può essere effettuata dai soggetti che non sono tenuti al versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche in quanto si trovano nelle condizioni di cui all'articolo 11, comma 2, e dell'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917. Tali condizioni devono sussistere nel periodo d'imposta precedente a quello in cui sono sostenute le spese per gli interventi di cui al punto 1.1.

2.2 La cessione può essere effettuate nei confronti dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica le cui spese danno diritto alla detrazione d'imposta.

*3. Credito cedibile*

3.1 Il credito cedibile corrisponde alla detrazione IRPEF prevista dall'articolo 1, commi 344 e seguenti, della legge n. 296 del 2006 e successive modificazioni, spettante secondo le disposizioni di cui al Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministro dello sviluppo economico 19 febbraio 2007 e successive integrazioni e modificazioni, per interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

3.2 Il credito cedibile è pari al 65 per cento delle spese a carico del condòmino che si trova nelle condizioni di cui al punto 2.1, in base alla tabella millesimale di ripartizione, sostenute - per la parte non ceduta sotto forma di credito - dal condominio nell'anno 2016 mediante il bonifico bancario o postale previsto dall'articolo 4 Decreto del Ministro dell'economia e

delle finanze di concerto con il Ministro dello sviluppo economico 19 febbraio 2007 e successive integrazioni e modificazioni. La cessione del credito è consentita anche per le spese pagate nel 2016 riferite a interventi iniziati in anni precedenti.

#### *4. Modalità di cessione del credito*

4.1 La volontà dei soggetti di cui al punto 2.1 di cedere il credito deve risultare dalla delibera assembleare che approva gli interventi di riqualificazione energetica o da specifica comunicazione inviata al condominio, il quale deve provvedere a comunicarla ai fornitori.

4.2 I fornitori, a loro volta, comunicano in forma scritta al condominio di accettare la cessione del credito a titolo di pagamento di parte del corrispettivo per i beni ceduti o i servizi prestati.

#### *5. Obblighi di comunicazione all’Agenzia delle Entrate*

5.1 Il condominio è tenuto a trasmettere mediante apposita comunicazione telematica all’Agenzia delle Entrate: il totale della spesa sostenuta nel 2016 per lavori di riqualificazione energetica su parti comuni, l’elenco dei bonifici effettuati per il pagamento di dette spese, il codice fiscale dei condòmini che hanno ceduto il credito e l’importo del credito ceduto da ciascuno, il codice fiscale dei fornitori cessionari del credito e l’importo totale del credito ceduto a ciascuno di essi.

5.2 La comunicazione di cui al punto 5.1 è effettuata utilizzando il servizio telematico Entratel o Fisconline dell’Agenzia delle entrate, entro il 31 marzo 2017, direttamente dal condominio, o tramite gli intermediari di cui all’articolo 3, commi 2-bis e 3, del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322. Per la compilazione dei files contenenti le comunicazioni di cui al punto 5.1 devono essere utilizzati i prodotti software resi disponibili gratuitamente dall’Agenzia delle entrate.

5.3 Il condominio è tenuto a comunicare ai fornitori l’avvenuto invio della comunicazione all’Agenzia delle Entrate.

5.4 Il mancato invio delle predetta comunicazione rende inefficace la cessione del credito di cui al punto 3.

#### *6. Utilizzo del credito*

6.1 Il credito ceduto è fruibile dal fornitore in 10 quote annuali di pari importo, a partire dal 10 aprile 2017. La quota del credito che non è fruita nell’anno è utilizzabile negli anni successivi e non può essere chiesta a rimborso.

6.2 Il credito è utilizzato esclusivamente in compensazione, ai sensi dell’articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e successive modificazioni. Il modello F24 deve essere presentato esclusivamente tramite il servizio telematico Entratel o Fisconline, pena il rifiuto dell’operazione di versamento. Nel caso in cui l’importo del credito utilizzato risulti

superiore all'ammontare maturato, 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 sul sito internet del servizio telematico Entratel o Fisconline. Con separata risoluzione dell'Agenzia delle entrate è istituito il codice per la fruizione del credito d'imposta da indicare nel modello F24 e sono impartite le istruzioni per la compilazione del modello stesso.

## 7. Controlli

7.1 L'amministrazione finanziaria qualora accerti la non spettanza, anche parziale, della detrazione in capo al condòmino provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzione.

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

## Motivazioni

Il provvedimento è emanato ai sensi dell'art. 1, comma 74, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, il quale stabilisce, tra l'altro, che: *“Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016 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”*.

In sostanza, con riferimento alle spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici, il comma 74 dell'art. 1 della legge di stabilità 2016, consente ai contribuenti che si trovano nelle condizioni di incapacienza, -ai sensi dell'articolo 11, comma 2, e dell'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del TUIR- di cedere a fornitori un credito pari alla detrazione spettante .

La disposizione riguarda esclusivamente:

- le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni degli edifici (per le quali spetta la detrazione dall'imposta lorda, ai sensi dell'articolo 1, commi 344 e ss. della legge n. 296 del 2006, stabilita, per l'anno 2016, nella misura del 65% delle spese stesse);

- i soli contribuenti che ricadono nella cd. no tax area, cioè i possessori di redditi esclusi dalla 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 contribuenti non potrebbero, in concreto, fruire della detrazione spettante per interventi di riqualificazione energetica in quanto la stessa spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda. La legge di stabilità consente loro di cedere, sotto forma di credito, la detrazione
- i fornitori che hanno eseguito i lavori, che ricevono il credito a titolo di pagamento della quota di spese a loro carico.

Il provvedimento, tenuto conto della ratio della disposizione e della relazione tecnica alla norma, dispone che il credito ceduto ha le medesime caratteristiche della detrazione teoricamente spettante al condòmino e, pertanto, il fornitore ne può fruire in 10 rate annuali (interpretazione confortata dal MEF sulla base delle indicazioni della relazione tecnica), a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui è stata sostenuta la spesa di riqualificazione energetica.

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; a tale fine, delinea una procedura di comunicazione telematica nei confronti dell'Agenzia da parte dei condomini che vi provvederanno attraverso l'amministratore o, qualora non obbligati alla relativa nomina, attraverso il condòmino incaricato.

In particolare:

Il punto 2 del provvedimento stabilisce che la situazione di incapienza (nel senso sopra precisato) deve sussistere nel periodo d'imposta 2015 e che la cessione può essere effettuata nei confronti dei fornitori di beni e servizi che hanno realizzato gli interventi di riqualificazione energetica per il condominio.

Il punto 3 stabilisce che il credito cedibile, corrisponde alla detrazione IRPEF prevista dall'art. 1, commi 344 e seguenti, della legge n. 296 del 2006 spettante per interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, riguarda le spese sostenute nell'anno 2016 anche se riferite ad interventi iniziati in anni precedenti.

Il credito è pari al 65 per cento delle spese poste a carico al singolo condòmino, in base alla tabella millesimale di ripartizione. In applicazione delle regole generali dettate per la detrazione in questione, ai fini della cessione è necessario, inoltre, che il condominio effettui entro il 31 dicembre 2016 il pagamento delle spese corrispondenti alla parte non ceduta sotto forma di credito mediante l'apposito bonifico bancario o postale nell'anno 2016.

Ai sensi del punto 4 del provvedimento, per effettuare la cessione del credito i condòmini devono far risultare tale volontà o dalla delibera assembleare che approva gli interventi di

riqualificazione energetica oppure da specifica comunicazione inviata successivamente al condominio. Il condominio deve comunicare tale volontà ai fornitori che, a loro volta, devono comunicare in forma scritta al condominio di accettare la cessione del credito a titolo di parziale pagamento del corrispettivo.

Il punto 5 del provvedimento stabilisce che entro il 31 marzo 2017 il condominio comunica all'Agenzia delle Entrate una serie di dati per consentire il controllo della cessione ed evitare indebite fruizioni.

La comunicazione sarà effettuata con modalità telematiche utilizzando il servizio telematico Entratel o Fisconline dell'Agenzia delle e ne sarà data notizia anche ai fornitori che hanno accettato la cessione del credito. Il mancato invio della predetta comunicazione rende inefficace la cessione del credito.

Ai sensi del punto 6 del provvedimento, a partire dal 10 aprile 2017, i fornitori possono utilizzare in compensazione, ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo n. 241 del 1997, mediante modello F24 esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate il credito ceduto in 10 quote annuali di pari importo. 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 7 del provvedimento, il quale stabilisce che se viene accertata:

- la non spettanza, anche parziale, della detrazione in capo al condòmino il recupero del relativo importo avverrà nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzione;
- l'indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del fornitore il recupero del relativo importo avverrà nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

### **Riferimenti normativi**

*Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle Entrate*

Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni (art. 57; art. 62; art. 66; art. 67, comma 1; art. 68, comma 1; art. 71, comma 3, lett. a); art. 73, comma 4);

Statuto dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 42 del 20 febbraio 2001 (art. 5, comma 1; art. 6, comma 1);

Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 36 del 13 febbraio 2001 (art. 2, comma 1);

Decreto del Ministro delle Finanze 28 dicembre 2000, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 9 del 12 gennaio 2001.

*Disciplina normativa di riferimento*

Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, recante “*Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi*”;

Decreto del Presidente della Repubblica 27 febbraio 1986, n. 917, recante l’approvazione del Testo Unico delle Imposte sui Redditi;

Decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, recante “*Norme di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi e dell’imposta sul valore aggiunto, nonché di modernizzazione del sistema di gestione delle dichiarazioni*” e, in particolare, gli articoli 17 e seguenti, che disciplinano il sistema dei versamenti unitari con compensazione;

Decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322 e successive modificazioni, concernente il “Regolamento recante modalità per la presentazione delle dichiarazioni relative alle imposte sui redditi, all’imposta regionale sulle attività produttive e all’imposta sul valore aggiunto, ai sensi dell’articolo 3, comma 136, della L. 23 dicembre 1996, n. 662.”;

Legge 27 dicembre 2006 n. 296 e successive modificazioni, recante “*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)*”. e, in particolare, l’articolo 1, commi 344 e seguenti;

Decreto del Ministro dell’economia e delle finanze di concerto con il Ministro dello sviluppo economico 19 febbraio 2007 e successive integrazioni e modificazioni recante “*Disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell’articolo 1, comma 349, della L. 27 dicembre 2006, n. 296*”;

Legge 28 dicembre 2015 n. 208, recante “*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016)*” e, in particolare, l’articolo 1, comma 74.

La pubblicazione del presente Provvedimento sul sito internet dell’Agenzia delle Entrate tiene luogo della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, ai sensi dell’art. 1, comma 361, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Roma, 22 marzo 2016

IL DIRETTORE DELL’AGENZIA  
Rossella Orlandi