

Risposta n. 481

OGGETTO: Cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante prevista per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni di edifici (art. 14, comma 2-ter del D.L. n. 63 del 2013)

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

QUESITO

L'*Istante* chiede chiarimenti in merito alla cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante prevista per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni di edifici. In particolare chiede se possa acquisire, unitamente agli altri comproprietari di un'unità abitativa facente parte di un condominio, il credito corrispondente alla detrazione spettante prevista per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni di edifici di un altro condomino (art. 14, comma 2-ter del D.L. n. 63 del 2013).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che cessionari del credito possano essere una pluralità di persone, e che tale possibilità sia concessa soprattutto quando, come nel caso in esame,

si tratti di comproprietari di un'unità immobiliare facente parte di un condominio.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Preliminarmente si osserva che il seguente parere viene fornito nel presupposto non verificato che gli interventi posti in essere siano effettivamente detraibili (per tipologia di interventi eseguiti e per sussistenza delle condizioni per l'applicazione), che le spese sostenute rientrino tra quelle per le quali è possibile cedere il credito (Ecobonus) e che gli atti, i fatti e gli elementi rappresentati, assunti acriticamente così come esposti nell'istanza di interpello, siano completi, veritieri e di concreta realizzazione.

Tale condizione, infatti, non si configura come oggetto dell'istanza ma viene data per presupposta dall'istante.

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*, secondo cui 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.

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.

Con provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate 28 agosto 2017 prot. n. 165110 e 18 aprile 2019 prot. n. 100372 sono state disciplinate le modalità attuative di cessione del credito. Al riguardo con la circolare 18 maggio 2018 n. 11/E e la circolare 23 luglio 2018 n. 17/E, sono stati forniti chiarimenti in merito all'ambito applicativo della cessione del credito in commento a 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 cd. *no tax area*, degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

Come stabilito dal richiamato provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 28 agosto 2017 al punto 3.2 "*il condomino 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, [...] per la quota a lui imputabile*".

Il successivo punto 3.3 del medesimo provvedimento stabilisce che "*il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che*

tale credito è divenuto disponibile".

L'utilizzo del termine cessionario della detrazione al singolare e la circostanza che la stessa non possa essere oggetto di frazionamento (ogni singolo condomino può infatti cedere solo l'intera detrazione) porta a ritenere che, all'atto della prima cessione, la detrazione debba essere ceduta ad un solo soggetto (cessionario).

Nella fattispecie rappresentata dall'istante, pertanto, solo uno dei comproprietari dell'unità abitativa in condominio, nel rispetto delle modalità previste, potrà ricevere sotto forma di credito d'imposta la detrazione spettante ad un altro condomino per le spese da questi sostenute per interventi di riqualificazione energetica.

Il condomino (cessionario) una volta che il credito d'imposta è divenuto disponibile, potrà cedere, in tutto o in parte, il credito acquisito ad altri soggetti privati, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione (cfr. circ. n. 11 del 2018 cit.).

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)