

***Le detrazioni fiscali e la cessione del credito:  
come applicare la normativa***

**Avv. Francesco Saverio Del Buono**

**Bari, 19 Gennaio 2019**



## **Ecobonus (legge 27.12.2006 – Legge finanziaria 2007)**

Detrazione dall'imposta sui redditi per interventi di riqualificazione energetica per soggetti IRPEF (persone fisiche) e IRES (società) sia su singole unità immobiliari che su parti comuni di edifici.

La detrazione opera con diverse percentuali e diversi massimali di spesa a secondo dell'intervento effettuato (50-65-70-75-80-85%).

Il credito fiscale è cedibile (i soggetti no tax area possono cedere anche a banche ed intermediari finanziari), ma non rimborsabile per la parte non fruita.

## **Interventi agevolati con detrazione del 50% (a partire dal 1.1.2018)**

- acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi
- acquisto e posa in opera di schermature solari
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione almeno in classe A (prevista dal regolamento UE n. 811/2013) o con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili

## **Interventi agevolati con detrazione del 65%**

- riqualificazione energetica globale detr. massima 100.000 euro
- interventi sull'involucro di edifici esistenti, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) detr. massima 60.000 euro
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda detr. massima 60.000 euro
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, integrale o parziale, con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 del 18 febbraio 2013 e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti detr massima 30.000 euro
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, integrale o parziale con impianti a pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia, sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria detr massima 30.000 euro

- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro detr. Massima 30.000 euro
- Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatore di calore alimentati da biomasse combustibili

## **Maggiore detrazione per interventi migliorativi della prestazione energetica**

- 70%, se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio
- 75%, quando gli interventi sono diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica).

In questi casi l'importo di spesa massimo per la detrazione è pari a euro 40.000

## **Combinazione ecobonus + sismabonus**

Per gli interventi combinati di riqualificazione energetica + riduzione del rischio sismico detrazione pari a:

80% nel caso di riduzione del rischio sismico di una classe

85% per la riduzione di due classi.

Il massimale di spesa è di euro 136.000 per ogni singola unità immobiliare

In ogni caso sono detraibili anche le spese per progettazione, installazione, pratiche – tecnico amministrative (compresi i compensi dei professionisti) e spese quali marche da bollo, tassa occupazione suolo pubblico.

Sono esclusi dalla detrazione i compensi per l'amministratore.

## **Come opera la detrazione**

Il pagamento degli interventi deve essere effettuato con bonifico parlante, “*dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita Iva ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato*” (Art. 1, c. 3 Dm Ministro delle finanze emanato di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, n. 41 del 18 febbraio 1998, il quale all’articolo 1, comma 3).

In mancanza dei dati all'interno della causale del bonifico o pagamento con altre modalità l’impresa dovrà dichiarare di aver inserito le somme nella contabilità aziendale (Circolare AdE 43/E del 18.11.2016).

In tutti i casi la detrazione opera con 10 rate annuali di pari importo, e concorre con le altre detrazioni all'imposta sul reddito (IRPEF o IRES).

Non è ammesso il rimborso per somme eccedenti l'imposta versata



## **Compiti dell'amministratore**

– ripartizione delle spese per ognuno condomino, sulla base delle tabelle millesimali o di quanto deliberato in assemblea;

– consegna al condomino della certificazione delle spese sostenute durante l'anno solare.

Nel caso le spese siano suddivise in più anni la certificazione riguarderà sempre le somme versate nel singolo anno di competenza.

– comunicazione all'Agenzia delle Entrate, entro il 28 febbraio dell'anno successivo, dei dati degli interventi eseguiti (l'Agenzia provvederà poi ad inserire i dati nelle dichiarazioni precompilate dei singoli contribuenti).

In caso di errori sono comminate sanzioni a carico del condominio (attenzione ai dati catastali e situazioni di beneficiari della detrazione diversi dai proprietari).

La comunicazione dovrà anche contenere i dati dei pagamenti effettuati dai condomini (regolarità dei pagamenti per ottenere la detrazione).

## **CESSIONE DEL CREDITO**

Tramite la cessione del credito il soggetto che effettua i lavori può trasferire ad un terzo la propria detrazione fiscale

Il diritto alla cessione spetta a tutti i soggetti che possono beneficiare della detrazione, quindi tutti coloro che sostengono le spese, anche se non tenuti al pagamento d'imposta in quanto non dovuta o assorbita da altre detrazioni (Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 28 agosto 2017).

La cessione è possibile nei confronti di soggetto terzi che hanno un collegamento con l'intervento realizzato, escluse banche ed intermediari finanziari (cui possono cedere il credito solo i soggetti appartenenti alla no tax area).

## ***SOGGETTI CUI SI PUO' CEDERE IL CREDITO***

- Soggetti che hanno collegamento con l'intervento (es. altro condomino)
- Impresa che ha effettuato i lavori o fornito i materiali (l. 205/2017)
- Se l'impresa fa parte di un gruppo, consorzio, rete di imprese il credito è cedibile a tutte le imprese che ne fanno parte, escluse banche ed intermediari finanziari (esclusi i no tax area) Circolare AdE 11/E del 18.05.2018
- Soggetti che hanno lavorato in subappalto (Circolare AdE n. 17 del 23.07.2018)
- Altro condomino
- Banche ed intermediari finanziari (solo per i no tax area)

**Sono esclusi tutti gli altri soggetti (es. parenti del cedente – v. risposta AdE 56/2018)**

# COME AVVIENE LA CESSIONE

1) Entro il 31 dicembre dell'anno in cui vengono sostenute le spese il condomino deve comunicare all'amministratore (o al condomino delegato a tale operazione nel caso in cui questi non vi sia) l'avvenuta cessione del proprio credito, ed i relativi dati (importo, soggetto cessionario) sulla base delle quote a lui imputabili per la realizzazione degli interventi o delle quote pagate in relazione ai medesimi\*, se la cessione non è già indicata nella delibera condominiale, e l'accettazione da parte del cessionario.

**\*La cessione può operare a condizione che il soggetto abbia versato le quote di sua competenza**

2) L'amministratore (o al condomino delegato), entro il 28 febbraio dell'anno successivo, deve comunicare all'Agenzia delle Entrate l'avvenuta cessione del credito e l'accettazione da parte del cessionario; copia della ricevuta telematica di tale comunicazione dovrà essere consegnata al condomino.

- 3) il credito diventa disponibile per il cessionario dal giorno 10 del mese di marzo successivo a quello dell'anno in cui il condominio ha sostenuto le spese. Questi potrà utilizzarlo per la compensazione di somma dovute a titolo di imposte sui redditi, contributi previdenziali, tramite modello F24 con appositi codice tributo<sup>1</sup> o cederlo a sua volta.
- 4) In caso di compensazione il credito potrà essere utilizzato con le medesime modalità previste per la fruizione da parte del beneficiario originario, e quindi 10 rate annuali per l'ecobonus e 5 per il sismabonus.
- 5) Nel caso di cessione dovrà essere osservato lo stesso obbligo di comunicazione all'Agenzia dell'Entrate per rendere efficace la cessione.

---

<sup>1</sup> L'Agenzia delle Entrate ha, con la risoluzione n. 58 del 25.07.2018, istituito i codici tributo per la compensazione dei crediti derivanti da cessione: 6890 per le detrazioni ecobonus e 6891 per le detrazioni sismabonus.

Per la cessione non è richiesta alcuna particolare formalità (nemmeno la forma scritta).

Non è soggetta a registrazione , anche per i casi in cui è utilizzata la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 84 del 05.12.2018).

## COMUNICAZIONE ENEA

Entro 90 giorni dalla conclusione dei lavori è obbligatorio inviare la comunicazione telematica ad ENEA degli interventi effettuati sul portale annualmente attivato.

Alla comunicazione andranno allegati:

- allegato A ai sensi del DM 19.02.2007 (decreto edifici) contenente le informazioni rilevate dall'attestato di prestazione energetica A.P.E.;
- scheda informativa (allegato E o del Decreto edifici) relativa agli interventi realizzati.

Nelle ipotesi in cui i lavori non rientrano nei format predisposti dal portale ENEA la documentazione potrà essere inviata a mezzo raccomandata a.r. all'indirizzo:

ENEA - Dipartimento ambiente, cambiamenti globali e sviluppo sostenibile

Via Anguillarese 301 - 00123 Santa Maria di Galeria (Roma),

inserendo la dicitura “*Detrazioni fiscali - riqualificazione energetica*”.

Anche per l'invio tramite posta deve essere osservato il termine dei 90 giorni.

La decorrenza dei 90 giorni per l'invio della documentazione deve essere intesa dalla data del collaudo finale dei lavori o attestazione di funzionalità dell'impianto (Risoluzione Ag. Ent. n. 244/E del 2007).

Nelle ipotesi in cui non vi è collaudo, la conclusione dei lavori andrà certificata da chi ha effettuato gli interventi o dal tecnico che compila la scheda informativa; non è ammessa in alcun caso l'autocertificazione da parte del beneficiario della detrazione.

E' inoltre utile acquisire la certificazione energetica dell'immobile, se introdotta dalla Regione o dall'ente locale, o, in mancanza, un attestato di qualificazione energetica, predisposto da un professionista abilitato.



# Casi pratici

Convivente non familiare: vi è in questo caso il problema della possibilità di detrazione per il convivente more uxorio del proprietario dell'immobile che avesse pagato i lavori. L'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 64/e del 28.07.2016 a seguito di interpello ha affermato che avendo la legge 76/2016 *“attribuito una specifica rilevanza giuridica”* alla convivenza di fatto e *“ha evidenziato l'esistenza di un legame concreto tra il convivente e l'immobile destinato a dimora comune”* la detrazione deve ritenersi ammessa. Infatti *“la disponibilità dell'immobile da parte del convivente risulta insita nella convivenza che si esplica ai sensi della legge n. 76 del 2016 senza necessità che trovi titolo in un contratto di comodato”*.

Ecobonus anche per società per immobili non strumentali: una società compie degli interventi per i quali richiede l'ecobonus in dichiarazione.

A seguito di controlli l'Agenzia delle Entrate contesta la detrazione e chiede la restituzione delle somme. La società impugna il provvedimento e la cartella di pagamento. Secondo i giudici tributari l'agevolazione è riconoscibile (sentenza CTR Lombardia – Sez. distaccata di Brescia n. 2692/2015) in

quanto la strumentalità dell'immobile all'attività di impresa è una condizione non richiesta dalla norma (l'Agenzia riteneva applicabile la detrazione solo ai casi di lavori effettuati su immobili strumentali all'esercizio d'impresa della società).

L'agevolazione è applicabile ad interventi su qualsiasi immobile, esclusi immobili merce.

In tal senso anche le sentenze delle Commissioni Tributarie Provinciali di Firenze (sent. n. 661/4/16 del 26.04.2016), di Lecco (sent. n. 177/03/15), di Treviso (sent. 45/2013), Bolzano (sent. n. 5/2/18).

Mancato invio documentazione all'Enea: il mancato invio non preclude la detrazione secondo afferma quanto la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 21/E del 23.04.2010, che non menziona la decadenza in caso di invio della dichiarazione come sanzione. Per questo motivo l'Agenzia delle Entrate non può chiedere il rimborso della detrazione IRPEF goduta (Sentenza CTR Lombardia n. 853/19/15).

Riconoscimento della detrazione per spese pagate con finanziamento: anche in questo caso è possibile riconoscere l'agevolazione fiscale, a condizione che il soggetto finanziatore abbia provveduto a versare l'importo finanziato con bonifico, ed il contribuente possa fornire documentazione attestante tale versamento.

**Grazie !!!**

**Avv. Francesco Saverio Del Buono**

