



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2018

N.RF090

INFO FISCO

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 9

| | |
|----------------------|---|
| OGGETTO | CESSIONE DELL'ECO-BONUS – CHIARIMENTI DELLE ENTRATE |
| RIFERIMENTI | CM 11/2018, ART. 14 DL 63/2013, C.74, LETT. A), L. 208/2015, L. 232/2016, DL 50/2017, L. 205/2017 |
| CIRCOLARE DEL | 21/05/2018 |

***Sintesi:** in relazione alla detrazione per interventi di riqualificazione energetica, l'Agenzia ha recentemente rilasciato chiarimenti in merito alla possibilità di optare, in luogo della funzione della detrazione, per la cessione del "credito corrispondente" alla detrazione.*

Tra i principali chiarimenti si riassume quanto segue:

- **cedente:** la cessione può essere effettuata da tutti i soggetti teoricamente beneficiari della detrazione
- **cessionario:** tra gli altri soggetti privati sono compresi soggetti diversi dai fornitori, ma "collegati" al rapporto che ha dato origine alla detrazione
- **cessioni successive:** il cessionario può, a sua volta, cedere il credito a terzi; non sono, tuttavia, ammesse cessioni ulteriori
- **clausola di salvaguardia:** sono fatte salve eventuali terze cessioni del credito (ulteriori rispetto a quelle ammesse) e le cessioni verso soggetti diversi da quelli ammessi effettuate fino al 18/05/2018, cioè antecedentemente ai chiarimenti offerti dalla CM 11/2018.

EXCURSUS NORMATIVO

A) Legge di Stabilità 2016 (art. 1 c.74, lett. a), L. 208/2015): con l'inserimento nell'art. 14 DL 63/2013 del co. 2-ter), ha previsto che:

- i contribuenti che rientrano nella "no tax area" - **incapienti**
- possono procedere alla cessione del credito relativo alla **detrazione del 65% agli stessi fornitori che hanno eseguito i lavori o le prestazioni**
- per le spese sostenute per la **riqualificazione energetica delle parti comuni** degli edifici nel **2016**

| INCAPIENTI | |
|------------------------------|--|
| Art. 11, c. 2 Tuir | Titolari di redditi di pensione non superiori a € 7.500 (goduti per l'intero anno), redditi di terreni fino a € 185,92 e reddito dell'abitazione principale e relative pertinenze. |
| Art. 13, c. 1, lett. a) Tuir | Titolari di redditi di lavoro dipendente (escluse le pensioni di ogni genere e gli assegni a esse equiparati) e alcune categorie di redditi assimilati [(art. 50, c. 1, lett. a), b), c), c-bis), d), h-bis) e l) Tuir](1) fino a € 8.000,00. |
| Art. 13, c. 5, lett. a) Tuir | Titolari di redditi di ammontare non superiore a € 4.800 se alla formazione del reddito complessivo concorrono redditi: <ul style="list-style-type: none"> - ex art. 50, c. 1, lett. e), f), g), h) e i) Tuir, esclusi quelli indicati nell'art. 10, c. 1, lett. c) quali oneri deducibili; - ex artt. 53, 66 e 67, c. 1, lett. i) ed l) Tuir. |



Modalità attuative: sono state definite con Provv. del 22/03/2016.

B) Legge di Bilancio 2017 (L. 232/2016): con l'inserimento nell'art. 14 DL 63/2013 del co. 2-sexies), ha ulteriormente previsto che:

- in relazione ai **bonus "maggiorati"** del 70% e 75% per gli interventi sulle **parti comuni condominiali**

| | |
|------------|--|
| 70% | interventi che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda (analogamente al comma 345 L. 296/96) |
| 75% | lavori finalizzati a migliorare la prestazione energetica generale (invernale ed estiva) che conseguano almeno la qualità media di cui al DM Mise 26/06/2015 (a differenza del comma 344 che continua a fare riferimento al DM 11/03/2008). |

prevedendo la possibilità per i beneficiari “capianti”:

- relativamente alle spese sostenute a decorrere dal 1/01/2017 e fino al 31/12/2021
 - di **optare** per la cessione del corrispondente credito:
 - ✓ ai fornitori che hanno effettuato gli interventi
 - ✓ ad altri **soggetti privati** (**esclusa** la cessione ad istituti di credito ed intermediari finanziari)
- ➔ con la possibilità che il **credito sia successivamente “cedibile”**.

C) Manovra correttiva (DL 50/2017): ha modificato nell’art. 14 DL 63/2013 il comma 2-ter): ha esteso ai **soggetti incapienti** (condizioni che va verificata nell’anno prima a quello di sostenimento della spesa):

- relativamente alle spese sostenute a decorrere dal 1/01/2017 e fino al 31/12/2021 sulle parti comuni condominiali (a prescindere dall’ammontare della detrazione)
 - la possibilità di **optare** per la cessione del corrispondente credito:
 - ✓ ai fornitori che hanno effettuato gli interventi
 - ✓ ad altri **soggetti privati** (**compresa** la cessione ad istituti di credito ed intermediari finanziari)
- ➔ con la possibilità che il **credito sia successivamente “cedibile”**.



Modalità attuative: definite con Provv. dell’28/08/2017 (che ha sostituito il precedente Provv. 8/06/2017).

D) Legge di Bilancio 2018 (L. 205/2017): ha ampliato la possibilità di optare, in luogo della detrazione per la cessione del “credito corrispondente” alla detrazione:

- a **tutti i contribuenti** (inclusi soggetti IRES), “incapienti” o “capianti”
- per **qualsiasi tipologia di intervento di risparmio energetico**

Continua ad esservi la possibilità per i cessionari di cedere a loro volta il credito acquisito

La recente CM 11/2018 ha fornito chiarimenti in merito a tale modifiche.



Attuazione: le modalità di cessione dal 1/01/2018 saranno definite con Provv. di prossima pubblicazione.

| PROSPETTO RIEPILOGATIVO | | | | |
|-------------------------|--|-------------------------------|--|------------------------|
| Periodo | OPERE DI RISP. ENERGETICO | Cedibilità | Cessionari | Rif. |
| dal 2016 | su singole unità immobiliari | NO | | Finanziaria 2016 |
| | su parti comuni condominiali (65%) | Solo incapienti | Fornitori | |
| dal 2017 | su singole unità immobiliari | NO | | Finanziaria 2017 |
| | su parti comuni condominiali (70% e 75%) | Solo incapienti | Fornitori/altri sogg. privati diversi dalle banche | |
| dal 2017 | su singole unità immobiliari (50%/65%) | NO | | Manovra correttiva |
| | su parti comuni condominiali (70% e 75%) | Capianti | Fornitori/altri sogg. privati diversi dalle banche | |
| | su parti comuni condominiali (50%/65%/70%/75%) | Incapienti | Fornitori/altri sogg. privati incluse le banche | |
| Dal 2018 | su singole unità immobiliari (50% e 65%) | Capianti ed incapienti | Fornitori o terzi (escluse Banche per i capienti) | Legge di Bilancio 2018 |
| | su parti comuni condominiali (70% e 75%) | Capianti | | |
| | su parti comuni condominiali (50%/65%/70%/75%/80%/85%) | Incapienti | | |



Cessione parziale: premesso che le modalità di cessione riferiti alle spese sostenute nel 2018 dovranno essere disciplinate da apposito Provvedimento, per le detrazioni sorte fino al 2017 l’Agenzia:

- ha previsto la cessione parziale solo per il primo cessionario (in sede di successiva cessione)
- per il soggetto che ha sostenuto la spesa **si ritiene non sia ammessa** la cessione parziale della detrazione spettante (ad esempio, limitata all’abbattimento dell’Irppef in dichiarazione).

SOGGETTI CHE POSSONO CEDERE IL CREDITO

L'Agenzia chiarisce che:

- ➔ la cessione può essere effettuata **da tutti i soggetti teoricamente beneficiari della detrazione**
- ➔ compresi i soggetti che, in concreto, non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (cioè ai soggetti "capianti", la cui Irpef lorda è stata "azzerata" da altre detrazioni).

Esempio1

Il Sig. Rossi nel 2018 ha proceduto a sostituire gli infissi nella predicazione, spendendo €. 30.000. Al contribuente spetta un ecobonus di €. 30.000 x 65% = €. 19.500, da ripartire in 10 rate.

Nel mod. Redditi 2018, nel quale potrà detrarre la prima rata pari ad **€. 1.950**, emerge:

- una **IRPEF lorda di €. 6.000**
 - azzerata da oneri detraibili (spese sanitarie, interessi passivi per abitazione principale, ecc.).
- In tale caso, il Sig. Rossi **potrà comunque procedere alla cessione del credito** in questione, pari ad €. 19.500.

Esempio2

In riferimento al precedente esempio, si ipotizzi dalla dichiarazione del Sig. Rossi emerga un IRPEF lorda di €.6.000, che viene ridotta di €. 2.000 da spese sanitarie, interessi passivi su mutui per abitazione principale e altre detrazioni.

In tal caso, il Sig. Rossi potrà:

- procedere alla cessione dell'intero credito
- andrà poi chiarito se possa:
 - utilizzare in parte la detrazione per abbattere il debito residuo per Irpef (per €. 4.000)
 - cedere la detrazione residua quale credito d'imposta.

La risposta dovrebbe essere **negativa**.

SOGGETTI A CUI PUO' ESSERE CEDUTO IL CREDITO

Premesso che la cessione del credito non può avvenire nei confronti di enti pubblici, per quanto attiene i soggetti privati esso:

- ➔ può essere ceduto soggetti diversi dai fornitori delle opere che hanno dato accesso alla detrazione
- ➔ ma si deve comunque trattare i **soggetti collegati** a tale operazione.

Nel dettaglio, il credito può essere **ceduto** ai seguenti soggetti:

| | |
|---|--|
| ✓ fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili | |
| ✓ altri soggetti privati | <ul style="list-style-type: none"> ✓ persone fisiche ✓ soggetti che esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, anche in forma associata (società ed enti) ✓ CM 11/2018: soggetti diversi dai fornitori, collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione: <ul style="list-style-type: none"> - altri condomini - altre società del gruppo |
| | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #cccccc; padding: 5px; margin-right: 10px;">Esempio</div> <div>La cessione può avvenire nei confronti degli altri soggetti titolari delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi condominiali o, 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</div> </div> |

✓ **banche e intermediari finanziari:** per i soli **incapienti**

La preclusione, ove applicabile, riguarda sia la prima cessione che la successiva e si applica per i seguenti soggetti:

- gli **istituti di credito** e gli **intermediari autorizzati dalla Banca d'Italia** all'esercizio dell'attività di concessione di finanziamenti e iscritti nell'albo previsto dall'articolo 106 del TUB (erogatore credito in via professionale nei confronti del pubblico)
- le società classificabili, ai fini dei conti nazionali, nel **settore delle società finanziarie**, i cui crediti nei confronti dello Stato inciderebbero sull'indebitamento netto e sul debito pubblico per l'importo del credito ceduto (es. Confidi con volumi di attività pari o superiori ai 150 milioni di euro, le società fiduciarie, i servicer delle operazioni di cartolarizzazione, le società di cartolarizzazione di cui alla L. 130/1999).

Esempi: l'Agenzia indica una serie di soggetti a cui il credito risulta cedibile:

- ✓ **organismi associativi**, compresi i **consorzi** e le società consortili di cui agli articoli 2602 e seguenti del cod. civ., anche se partecipati dai soggetti classificabili, ai fini dei conti nazionali, nel settore delle società finanziarie qualora questi detengano una quota di partecipazione non maggioritaria o, più in generale, non esercitino un controllo di diritto o di fatto sull'ente partecipato o collegato;
- ✓ le **Energy Service Companies (ESCO)** di cui alla Direttiva 2006/32/CE del 2006 (concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e recante abrogazione della direttiva 93/76/CEE del Consiglio), recepita dal D.lgs. 15/2008, che all'art. 2 individua tali organismi nella persona fisica o giuridica che fornisce servizi energetici ovvero altre misure di miglioramento dell'efficienza energetica e, ciò facendo, accetta un certo margine di rischio finanziario. Il pagamento dei servizi forniti si basa, totalmente o parzialmente, sul miglioramento dell'efficienza energetica conseguito e sul raggiungimento degli altri criteri di rendimento stabiliti;
- ✓ **società di servizi energetici (SSE)**, accreditate presso il GSE, comprese le imprese artigiane e le loro forme consortili, che hanno come oggetto sociale, anche non esclusivo, l'offerta di servizi integrati per la realizzazione e l'eventuale successiva gestione di interventi di risparmio energetico.

Resta fermo il divieto di cessione nei confronti di società finanziarie, ancorché le stesse facciano parte della compagine dei suddetti Organismi associativi, delle ESCO e delle SSE

Sia per i soggetti capienti che per i soggetti incapienti la cessione del credito **non può essere effettuata verso le P.A.** (D.lgs. 165/2001 - INDICE IPA).



N.B.: tale tipo di esclusione non è prevista a livello normativo. Si tratta di una forzatura dell'Agenzia che non può essere condivisa.

Per le spese sostenute a partire dal 2017, i cessionari del credito possono procedere a loro volta a cedere il credito acquisito.



N.B.: in relazione a tale ipotesi non sono stati individuati i soggetti verso i quali la cessione può essere effettuata, con la immediata conseguenza che la cessione può essere disposta verso chiunque.

Il primo cessionario (al pari del beneficiario della detrazione) potrebbe effettuare la cessione anche verso una PA, considerato che non esiste nessun esplicito divieto.

CESSIONE ILLIMITATA DEL CREDITO: si pone la questione relativa alla individuazione dei rapporti rilevanti per la cessione del credito; si tratta in sostanza di stabilire se la cessione possa essere effettuata solo dal primo cessionario o anche nei rapporti successivi.



CRITICITA': la norma non detta particolari limiti per la cessione del credito da parte del primo cessionario. Ne deriverebbe pertanto la possibilità di cedere il credito in questione un numero illimitato di volte.

Esempio4

In riferimento all'esempio1, ipotizziamo che il Sig. Rossi ceda il credito al fornitore del servizio. Questo a sua volta cede il credito ad una banca. La banca potrebbe a sua volta cedere il credito ad altri soggetti, e così via. Tale credito diventerebbe in sostanza un credito negoziabile.

La cessione illimitata del credito è stata "bocciata" dall'Agenzia considerato il parere della Ragioneria Generale dello Stato dal quale si evince l'effetto finanziario negativo che tale operazione potrebbe comportare. Tale effetto, secondo l'Agenzia, contrasta con la ratio della norma.



CONSIDERAZIONI: le argomentazioni dell'Agenzia per escludere la cessione illimitata del credito non paiono fondate, considerato che la *ratio* della norma non può certo individuarsi tramite l'effetto che la stessa avrebbe sui saldi di finanza pubblica. Essa va individuata, invece, nella possibilità per i contribuenti di "gestire" più facilmente la detrazione e ciò riguarda sia i beneficiari che il primo cessionario, **ma non di altri soggetti**.

L'agenzia ritiene (si concorda) che la cessione del credito deve intendersi limitata:

- ad una **sola eventuale cessione successiva a quella originaria**.

Esempio5

In riferimento all'esempio4, il fornitore del servizio che ha acquistato il credito dal Sig. Rossi, potrà cedere il credito alla banca.
Quest'ultima non potrà effettuare ulteriori cessioni del credito.

CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

Considerati i chiarimenti resi con il documento di prassi sono fatti salvi

- le eventuali cessioni del credito ulteriori rispetto a quelle ammesse
- nonché cessione verso soggetti "privati" diversi rispetto a quelli individuati nel documento di prassi
- effettuate fino al **18/05/2018**

MODALITÀ DI CESSIONE DEL CREDITO

Per la cessione della detrazione per il 2017, il Prov. 28/08/2017 ha previsto quanto segue.

ADEMPIMENTI DEL CONDÒMINO: il contribuente che cede l'intero credito d'imposta:

- comunica all'amministratore di condominio, entro il 31/12 del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario
- indicando la denominazione e codice fiscale di quest'ultimo, oltre ai propri identificativi.

Quanto sopra non si rende dovuto se i dati della cessione non sono già indicati in una delibera condominiale (es: tali dati sono già forniti in sede di approvazione del rendiconto annuale del condominio).

ADEMPIMENTI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:

| COMUNICAZIONE ALL'AGENZIA ENTRATE | CERTIFICAZIONE PER IL CONDOMINIO |
|--|---|
| <p>Comunica annualmente (entro il 28 febbraio) i dati in questione all'Agenzia Entrate con la procedura prevista per l'invio dei dati ai fini del 730 precompilato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la denominazione e il codice fiscale del cessionario - l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto | <p>Consegna al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili sostenute nell'anno precedente dal condominio, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia Entrate.</p> <p>Nel "Cassetto fiscale" del cessionario risulterà il credito a lui attribuito, che potrà essere utilizzato solo dopo la procedura di accettazione.</p> |

| | |
|---|---|
| - l'ammontare del credito ceduto, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente e alle quali il condòmino cedente ha contribuito. Il mancato invio della comunicazione rende inefficace la cessione del credito | Il cessionario che intende a sua volta cedere il credito attribuitogli deve comunicare la circostanza all'Agenzia tramite le stesse funzionalità telematiche presenti nel "Cassetto fiscale". |
|---|---|

UTILIZZO IN COMPENSAZIONE DA PARTE DEL CESSIONARIO

Il credito d'imposta acquisito (e non oggetto di successiva cessione):

- ➔ è ripartito in **10 quote annuali** di pari importo
- ➔ è **utilizzabile in compensazione nel mod. F24** (senza limite di €. 700.000 ex art. 34 L. n 388/2000)
- ➔ da trasmettere **esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia Entrate** (la pena di scarto dell'operazione).





Nota: la quota di credito non fruita nel periodo di spettanza è **riportabile** nei periodi d'imposta successivi, ma non può essere chiesta a rimborso

CASI PARTICOLARI E CHIARIMENTI DELLA CM 7/2018

Si riepilogano i soggetti che possono fruire della detrazione e che quindi sono legittimati alla cessione del credito alla luce dei chiarimenti forniti dall'Agenzia nella recente maxicircolare 7/2018.

| Fattispecie | | Detr | Riferimento e Condizioni | |
|--|-------------------|------|---|--|
| Proprietario | | ✓ | Proprietario dell'immobile oggetto degli interventi. | |
| Nudo proprietario | | ✓ | Nudo proprietario dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili, in relazione alla spesa effettivamente sostenuta. | |
| Futuro acquirente | | ✓ | La detrazione spetta se: <ul style="list-style-type: none"> ▪ è stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato (CM 121/98; RM 38/2008) ▪ e il promissario acquirente sia stato immesso nel possesso dell'immobile ed esegua gli interventi a proprio carico Non è richiesta l'autorizzazione ad eseguire i lavori da parte del promittente venditore che può ritenersi implicitamente accordata in conseguenza dell'anticipata immissione nel possesso dell'immobile (CM 43/2016) | |
| Titolari di un diritto reale di godimento quali usufrutto, uso, abitazione o superficie | | ✓ | Usufruttuario | Può beneficiare della detrazione l' usufruttuario che, ai sensi dell'articolo 981 c.c., ha diritto di godere della cosa, ma deve rispettarne la destinazione economica. |
| | | | Titolare del diritto di abitazione | Chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia (art. 1022 C.c.). È qualificabile come diritto di abitazione quello spettante al coniuge superstite . |
| | | | Titolare del diritto d'uso | Secondo l'articolo 1021 del Codice civile, il titolare del diritto d'uso di una cosa può servirsi di essa; a suo carico restano le spese di manutenzione ordinaria. |
| Titolari di diritti personali di godimento | Inquilini | ✓ | La detrazione spetta a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ siano in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario ⇒ la detenzione dell'immobile sussista al momento di avvio dei lavori e risulti da un atto (contratto di locazione o di comodato) regolarmente registrato antecedentemente l'inizio dei lavori (non rileva la successiva regolarizzazione). I dati del contratto dovranno essere indicati nella dichiarazione. | |
| | Comodatori | | | |

| | | | |
|------------|---------------|---|--|
| | | | <p><u>Data di inizio lavori</u>: deve essere comprovata</p> <ul style="list-style-type: none"> - dai titoli abilitativi: ove previsti - ove non previsti, va resa dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in tal senso, ex DPR n. 445/2000. <p> Contratto di comodato: non è previsto l'obbligo di registrazione; tuttavia, considerata la necessità di indicare gli estremi del contratto nel modello dichiarativo, si consiglia di procedervi.</p> |
| Conviventi | Familiari | ✓ | <p>Sono: coniuge, i parenti entro il 3° grado e gli affini entro il 2° grado.</p> <p>Per fruire della detrazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ i lavori devono essere effettuati su uno degli immobili in cui di fatto si esplica la convivenza (CM 50/2002 e CM 24/2004, RM 184/2002), purché tale immobile risulti a disposizione ▪ la detrazione non spetta per le spese riferite ad immobili a disposizione di altri familiari (es: il marito non può fruire della detrazione per la ristrutturazione di un immobile di proprietà della moglie dato in comodato alla figlia) o di terzi. ▪ i familiari conviventi devono risultare intestatari delle fatture e bonifici; con la CM 11/2014 p.to 4.1 è stato chiarito che il beneficio è ammesso anche qualora: <ul style="list-style-type: none"> - le spese siano state in parte sostenute dai familiari conviventi del possessore o detentore e <ul style="list-style-type: none"> ✓ la fattura e il bonifico siano intestati ad un solo di essi ✓ a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa sostenuta dal soggetto non indicato negli altri documenti ▪ lo status di convivenza, deve, sussistere già al momento in cui si attiva la procedura (titoli abilitativi) ▪ non è necessario che esista un contratto di comodato che regolamenti la convivenza (CM 121/1998) ▪ non è necessario che l'immobile costituisca abitazione principale dell'intestatario e dei familiari conviventi ▪ la detrazione compete al familiare convivente anche quando le abilitazioni comunali risultano intestate al proprietario dell'immobile (RM 184/2002) ▪ il coniuge convivente può fruire della detrazione se il proprietario risulta incapiente (CM 11/2014 p.to 4.2). <p> CM 7/2018: la fruizione dell'agevolazione per i conviventi è limitata agli interventi eseguiti su immobili dell'ambito "personale", intendendosi come tali quelli nei quali può esplicarsi il rapporto di convivenza.</p> <p>Non è quindi ammessa la detrazione in capo ad un contribuente per i lavori eseguiti su immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione di un familiare convivente.</p> |
| | Non familiari | | <p>Per le spese sostenute a decorrere dal 1/01/2016, la detrazione spetta al convivente more uxorio del proprietario dell'immobile</p> <ul style="list-style-type: none"> - anche in assenza di un contratto di comodato (la disponibilità dell'immobile da parte del convivente risulta, infatti, insita nella convivenza che si esplica ai sensi della L. n. 76/2016 - RM 64/2016) - senza necessità di ulteriori dimostrazioni o documentazioni formali <p>Il convivente more uxorio che sostiene le spese di recupero del patrimonio edilizio, nel rispetto delle condizioni previste dal citato art. 16-bis, può fruire della detrazione alla stregua di quanto chiarito per i familiari conviventi.</p> <p>Si ritiene che anche in tale caso trovi applicazione il bonus arredo.</p> <p>Così, ad esempio, come chiarito nella RM 184/2002, il convivente non proprietario dell'immobile può fruire della detrazione anche per le spese sostenute per interventi</p> |

| | | | |
|---|---|--|--|
| | | | <p>effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza anche se diversa dall'abitazione principale della coppia.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>SPESE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO</p> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Il convivente "more uxorio" che sostiene la spesa può fruire della detrazione alla stregua di quanto previsto per i familiari conviventi</p> </div> <p>Posto che per l'accertamento della "stabile convivenza" la L. n. 76/2016 richiama il concetto di "famiglia anagrafica" (di cui al Reg. anagrafico DPR n. 223/1989), essa:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ può risultare <u>dai registri anagrafici</u> ▪ <u>o essere oggetto di autocertificazione</u> resa ex art. 47 DPR 445/2000. |
| Coniuge separato assegnatario della casa coniugale | ✓ | | La sentenza di separazione con cui è assegnato a un coniuge l'immobile intestato all'altro coniuge costituisce, ricorrendone ogni altro presupposto, titolo idoneo per fruire della detrazione (CM 13/E/2013, p.to 1.2) |
| Professionisti | ✓ | | Qualora gli interventi siano realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'attività professionale, la detrazione spettante va ridotta al 50% |
| Condominio | ✓ | | Se gli interventi di risparmio energetico sono effettuati sulle parti comuni degli edifici, il soggetto avente titolo alla detrazione è il condominio , anche se, in realtà, la detrazione è attribuita ai condòmini, sulla base della quota millesimale risultante dalle relative tabelle o agli altri criteri previsti dal Codice Civile (art. 1123 e segg C.C.) |
| Utilizzatore (leasing) | ✓ | | <p>Nel caso di interventi realizzati mediante contratti di leasing, la detrazione spetta:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ all'utilizzatore del bene o dell'opera ⇒ ed è commisurata al costo sostenuto dalla società concedente (locataria), a prescindere dai canoni di leasing addebitati all'utilizzatore. <p>In tal caso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non vige l'obbligo di pagamento mediante apposito bonifico bancario/postale - gli adempimenti documentali devono essere assolti dall'utilizzatore. A tal fine, la società di leasing dovrà fornire una documentazione che attesti la conclusione dell'intervento di riqualificazione energetica e l'ammontare del costo sostenuto su cui deve essere calcolata la detrazione (CM 21/2010, risposta 3.6). |
| IAPC | ✓ | | <p>Legge di Stabilità 2016: aveva ammesso la detraibilità delle spese sostenute nel 2016 da parte degli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati, per interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica.</p> <p>Legge di Stabilità 2017: gli IACP fruiscono della detrazione per le spese sostenute dal 2017 al 2021 per interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14, comma 2-septies (interventi su parti comuni condominiali, con detrazione del 70-75%) realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica.</p> <p>Legge di Stabilità 2018: dal 2018 possono fruire della detrazione per risparmio energetico gli IACP (comunque denominati) ed anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ gli enti aventi le stesse finalità sociali di detti Istituti, costituiti ed operanti al 31 dicembre 2013, nella forma di società che rispondono ai requisiti europei in materia di "in house providing"; detti soggetti possono fruire della detrazione se gli interventi agevolati sono effettuati su immobili, adibiti ad edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'ente, oppure gestiti dall'ente per conto del Comune; ✓ le cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai soci. |

| | | | |
|---|--------------------|----|--|
| Titolari di reddito d'impresa (compresi i soggetti ires) | | ✓ | <p>L'agevolazione spetta esclusivamente per gli immobili strumentali per destinazione.</p> <p>Per i soggetti che svolgono attività commerciale in forma associata la ripartizione delle spese segue i criteri di cui all'art. 5, TUIR:</p> <ul style="list-style-type: none"> - imprese familiari (almeno il 51% della spesa è attribuito al titolare) - società di persone: la detrazione è attribuita ai soci, in proporzione alle quote di partecipazione agli utili <p>IMPRENDITORE EDILE</p> <p>Può beneficiare dell'agevolazione se esegue in proprio gli interventi agevolabili su di una unità immobiliare a propria disposizione, relativamente alle seguenti spese:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ acquisto dei materiali; ✓ interventi eventualmente realizzati da altre imprese; ✓ pagamento del proprio personale. <p>Per tale ultima tipologia di spesa non è necessario il pagamento con bonifico in quanto l'utilizzo risulta dalla contabilità tenuta dall'imprenditore e dalla fattura emessa ai fini IVA (CM 121/1998).</p> |
| Soci di cooperativa edilizia | Proprietà divisa | ✓ | <p>I soci di cooperativa a proprietà divisa rientrano tra i soggetti possessori degli immobili, anche nell'ipotesi in cui gli stessi non siano ancora titolari di un mutuo individuale.</p> <p>Il possesso dell'unità immobiliare deve almeno risultare da uno specifico verbale di assegnazione degli alloggi da parte della cooperativa, opportunamente registrato</p> |
| | Proprietà indivisa | | <p>I soci di cooperativa a proprietà indivisa, assegnatari degli alloggi, sono assimilati ai detentori degli immobili, in quanto esercitano sull'immobile un diritto personale di godimento.</p> <p>La detenzione dell'unità immobiliare deve almeno risultare da uno specifico verbale della cooperativa, opportunamente registrato.</p> <p>La CM 7/E/2017 ha chiarito che questi possono fruire della detrazione dal momento di accettazione della domanda di assegnazione da parte del Consiglio di Amministrazione, anche se il verbale di assegnazione non è sottoposto a registrazione</p> |
| Cooperativa edile formata dai proprietari delle unità immobiliari | | NO | <p>La detrazione non spetta alla cooperativa edile formata dai proprietari delle unità immobiliari che hanno provveduto alla sua costituzione per avviare la ristrutturazione dello stabile (RM 442/2008).</p> |