

# Tedeschi & C. s.r.l. consulenti d'impresa

Rag. Tedeschi Ugo

Rag. Pini Fabiana  
*Consulente del Lavoro*

Dott. Vergioli Riccardo  
*Commercialista*

Avv. Tedeschi Costanza  
*Servizi legali e contrattuali*

---

## LA CESSIONE DEL CREDITO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI ANTISISMICI E PER L'EFFETTUAZIONE DI INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO E LA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO SOSTITUTIVO DELLA DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI ENERGETICI E ANTISISMICI

Gli articoli 8 e 10, D.L. 34/2019 hanno rispettivamente esteso la possibilità di cedere il credito corrispondente alla detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-*septies*, D.L. 63/2013 (c.d. *sisma bonus* acquisti) e alla detrazione di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera h), Tuir a soggetti terzi (con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari) e introdotto la possibilità per gli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico effettuati su singole unità immobiliari di ricevere in luogo della fruizione della detrazione un contributo anticipato dal fornitore che ha effettuato l'intervento sotto forma di sconto sul corrispettivo spettante.

Il provvedimento n. 660057 del 31 luglio 2019 dell'Agenzia delle entrate ha disciplinato le modalità operative per formalizzare la cessione del credito nelle nuove ipotesi previste e per esercitare l'opzione per fruire dello sconto praticato dal fornitore corrispondente alla detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica e *sisma bonus*.

### La cessione del credito per l'acquisto di immobili in zone a rischio sismico 1, 2 e 3

L'articolo 8, D.L. 34/2019 ha esteso le detrazioni normate dall'articolo 16, comma 1-*septies*, D.L. 63/2013 anche agli immobili situati nelle zone classificate a rischio sismico 2 e 3. L'articolo 16, comma 1-*septies*, D.L. 63/2013 stabilisce che se gli interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici per la riduzione del rischio sismico sono effettuati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, nei comuni che si trovano in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3, chi compra l'immobile nell'edificio ricostruito può usufruire di una detrazione pari, rispettivamente, al 75% o all'85% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, entro un ammontare massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. Gli interventi devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

L'Agenzia delle entrate ha definito le modalità operative per formalizzare la cessione del credito da parte del soggetto beneficiario della detrazione a favore delle imprese che hanno effettuato gli interventi o di altri soggetti privati. Nel raro caso in cui l'acquisto dell'immobile antisismico sia avvenuto nel periodo di imposta 2018 e acquirente e fornitore si siano accordati per la cessione del credito già originariamente (esclusivamente per le zone a rischio sismico 1) la comunicazione telematica della cessione del credito corrispondente alla detrazione deve essere effettuata dal 16 ottobre 2019 al 30 novembre 2019.

Il credito ceduto deve essere utilizzato dal cessionario in 5 rate annuali di pari importo esclusivamente in compensazione nel modello F24 (secondo la stessa cadenza temporale della

detrazione originaria, nel caso in cui la quota di credito annuale non sia utilizzata per intero può essere riportata negli anni successivi ma non può mai essere chiesta a rimborso). Per gli acquisti di immobili antisismici ricadenti nelle previsioni di cui all'articolo 16, comma 1-*septies*, D.L. 63/2013 effettuati dall'anno 2019 il termine per l'effettuazione della comunicazione telematica all'Agenzia delle entrate della avvenuta cessione del credito è fissato al 28 febbraio dell'anno successivo a quello del rogito di acquisto. Tenuto all'effettuazione della comunicazione telematica è l'acquirente dell'immobile, beneficiario della originaria detrazione. Il credito di imposta potrà essere utilizzato dal cessionario solo dopo l'avvenuta accettazione con le funzionalità rese disponibili nel "Cassetto fiscale" dal successivo 20 marzo.

### **La cessione del credito per gli interventi di risparmio energetico che fruiscono della detrazione del 50%**

L'articolo 10, comma 3-*ter*, D.L. 34/2019 ha introdotto la facoltà per i beneficiari della detrazione per gli interventi di realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici (ai sensi dell'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera h), Tuir) di cedere il proprio credito ai fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione dei predetti interventi. L'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera h), Tuir disciplina la detrazione Irpef del 50% per gli interventi previsti dall'articolo 1 del Decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato del 15 febbraio 1992: le opere devono conseguire risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia, anche in assenza di opere edilizie. I fornitori esecutori delle opere possono a loro volta cedere il credito a propri fornitori (è in ogni caso esclusa la possibilità di cessione del credito ad istituti di credito e a intermediari finanziari).

L'Agenzia delle entrate ha definito le modalità operative per formalizzare la cessione del credito: deve essere comunicata telematicamente dal soggetto beneficiario della detrazione originaria entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese che danno diritto alla detrazione: solo successivamente a tale comunicazione il credito di imposta corrispondente alla detrazione originaria potrà essere utilizzato dal cessionario.

Il credito ceduto deve essere utilizzato dal cessionario in 10 rate annuali di pari importo esclusivamente in compensazione nel modello F24 (secondo la stessa cadenza temporale della detrazione originaria, nel caso in cui la quota di credito annuale non sia utilizzata per intero può essere riportata negli anni successivi ma non può mai essere chiesta a rimborso). Il termine per l'effettuazione della comunicazione telematica all'Agenzia delle entrate della avvenuta cessione del credito è fissato al 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese che danno diritto alla detrazione. Tenuto all'effettuazione della comunicazione telematica è il soggetto beneficiario della originaria detrazione (contribuente che ha sostenuto le spese). Il credito di imposta potrà essere utilizzato dal cessionario solo dopo l'avvenuta accettazione con le funzionalità rese disponibili nel "Cassetto fiscale" dal successivo 20 marzo.

### **Il contributo sostitutivo della detrazione Irpef/lres per gli interventi energetici ed antisismici**

I soggetti aventi diritto alle detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico, di cui agli articoli 14 e 16, D.L. 63/2013, possono optare in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi stessi. Il contributo è pari alla detrazione dall'imposta lorda nella misura e alle condizioni indicate agli articoli 14 e 16,

D.L. 63/2013, tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo di imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato dal medesimo. L'importo dello sconto praticato è pari al contributo e non riduce l'imponibile ai fini dell'imposta sul valore aggiunto: va però espressamente indicato nella fattura emessa a fronte degli interventi effettuati (con dicitura "Sconto praticato in applicazione delle previsioni di cui all'articolo 10, D.L. 34/2019").

La novità principale introdotta dall'articolo 10, D.L. 34/2019 riguarda la possibilità di "recuperare" le detrazioni fiscali per gli interventi energetici e le detrazioni fiscali per gli interventi di adozione di misure antisismiche in accordo con i fornitori esecutori delle opere, in un arco temporale di 5 anni: appare quindi chiaro che senza il consenso del fornitore lo sconto in fattura non sia applicabile.

L'esercizio dell'opzione va comunicato all'Agenzia delle entrate entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese che danno diritto alle detrazioni, utilizzando preferibilmente il modulo allegato al provvedimento n. 660057/2019. Il soggetto che ha esercitato l'opzione deve effettuare il pagamento delle spese sostenute mediante bonifico dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita Iva ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Il fornitore che ha praticato lo sconto recupererà il relativo importo sotto forma di credito di imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione a decorrere dal giorno 10 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata la comunicazione telematica, in 5 rate annuali di pari importo. A tal fine, il fornitore dovrà:

- ➔ a) preventivamente confermare l'esercizio dell'opzione da parte del soggetto avente diritto alla detrazione e attestare l'effettuazione dello sconto, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata dell'Agenzia delle entrate;
- b) presentare il modello F24 con l'utilizzo di ciascuna rata del credito di imposta esclusivamente mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate.

In alternativa all'utilizzo in compensazione il fornitore potrà cedere il credito di imposta ai propri fornitori anche indiretti di beni e di servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni successive (è in ogni caso esclusa la cessione del credito a favore di istituti di credito, intermediari finanziari o P.A.).

Nel caso in cui gli interventi per cui si richiede l'applicazione del contributo al fornitore siano effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali, il provvedimento n. 660057/2019 stabilisce che la comunicazione dell'opzione debba essere effettuata dall'amministratore di condominio mediante il flusso informativo utilizzato per trasmettere i dati necessari alla predisposizione della dichiarazione precompilata, sempre entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

**Il modello con le relative istruzioni per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico effettuati su singole unità immobiliari è disponibile al *link***

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/normativa+e+prassi/provvedimenti/2019/luglio+2019+provvedimenti/provvedimento+31072019+-+eco+sisma+bonus+acquisti>

