Trasferimento del “bonus edilizia” e cessione dei crediti – Precisazioni dell’AdE

12 Giugno 2020

Le spese per interventi di recupero edilizio saldate dal venditore dell’immobile oggetto di intervento, dopo il rogito, non possono essere detratte né dal veditore, né dall’acquirente. Il venditore che abbia effettuato l’ultimo versamento all’impresa, dopo il rogito, non ha più titolo, né per usufruire del beneficio in via diretta, né per trasferirlo.

Il credito d’imposta derivante dalla detrazione per lavori di messa in sicurezza sismica può essere ceduto alla società che realizza i lavori anche se il beneficiario della detrazione ne è socio e amministratore unico.

Questi sono i chiarimenti forniti dall’Agenzia delle Entrate con le **Risposte ad interpello n. 174/E** e **175/E del 10 giugno 2020.**

trasferimento del “bonus edilizia” all’acquirente

Con la Risposta 174/E, l’Agenzia chiarisce che le **spese** per **interventi edilizi** (agevolate con la detrazione IRPEF potenziata al 50% – cd. “*Bonus edilizia*”) che siano state **pagate** all’impresa, **dopo il rogito** che ha ad oggetto l’immobile ristrutturato, **non possono essere detratte** né dal venditore, né dall’acquirente.

Il diritto alla detrazione, infatti, sorge solo per le spese sostenute dai contribuenti che possiedono o detengono l’immobile oggetto di recupero edilizio sulla base di un titolo idoneo.

Nel caso di specie, invece, l’istante, acquirente nell’agosto 2019 di un appartamento oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia terminati prima della cessione, ma saldati dal venditore nell’ottobre 2019, dunque successivamente al rogito, intende beneficiare della detrazione fiscale maturata in capo alla parte veditrice e da quest’ultima non utilizzata.

L’Agenzia nega questa possibilità, in base alla lettura dell’art.16-*bis* del TUIR (DPR 917/1986) secondo cui possono essere detratte solo le spese per ristrutturazione sostenute ovvero, in base al principio di cassa, quelle effettivamente pagate, dai contribuenti che possiedono o detengono l’immobile, in base a un titolo idoneo.

Solo in tal caso, laddove l’immobile venga alienato in data successiva al pagamento delle spese di recupero edilizio, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte dall’alienante è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo, all’acquirente.

Nel caso prospettato, la parte venditrice, non essendo più proprietaria dell’immobile al momento del pagamento delle spese relative ai lavori, non aveva titolo per usufruire del beneficio fiscale, oggetto degli interventi di ristrutturazione né, di conseguenza, avrebbe potuto trasferirlo.

Cessione del credito da Sismabonus

Con la **Risposta n.175**, l’Agenzia delle Entrate torna sulla cessione dei crediti di imposta, nel caso di

specie derivante da *Sismabonus*, per confermare, nuovamente che **è possibile cedere il credito derivante dalla detrazione all'impresa che effettua i lavori sulle parti comuni condominiali, nonostante il beneficiario della detrazione ne sia amministratore delegato**.

La conferma di tale possibilità verte sull'esame della disciplina della cessione dei crediti di imposta che, attraverso molteplici documenti di prassi (*Cfr*. ad esempio CM 11/E/2018 e 17/E/2018), ha delineato l'ambito applicativo della cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di efficienza energetica (eco bonus) e per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche (*Sismabonus*).

Si ricorda, infatti, che in base a quanto chiarito, cessionari del credito possono essere:

- i fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili;
- altri soggetti privati, per tali intendendosi, oltre alle persone fisiche, anche i soggetti che esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, anche in forma associata (società ed enti)[1] che siano comunque collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.

Con la Risposta 175/E, l'Agenzia delle Entrate coglie anche l'occasione per tornare sulla **definizione di condominio**, ricordando che anche l'**unico proprietario dell'edificio** in cui siano **rinvenibili parti comuni** a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, **ha diritto alle detrazioni** che riguardano gli interventi condominiali.

---

[1] In molteplici documenti di prassi, l'Agenzia delle Entrate ha poi precisato che possono considerarsi "*soggetti collegati*" con la detrazione originaria: gli **altri condòmini** (CM 11/E/2018); le **società facenti parte dello stesso gruppo** dell'impresa esecutrice degli interventi agevolati (*CM 11/E/2018*); in caso di **lavori effettuati da un'impresa appartenente ad un Consorzio** o ad una Rete, le altre **società consorziate** o **retiste** che non hanno realizzato direttamente gli interventi, oppure anche lo stesso Consorzio o la Rete (*CM 17/E/2018*); i **subappaltatori e i fornitori** di cui si serve l'impresa per realizzare gli interventi agevolati (*CM 17/E/2018*); i **subappaltatori e i fornitori che realizzano lavori non inclusi nell'ambito operativo dei *bonus*,** purché rientranti **nello stesso contratto d'appalto** (*CM 17/E/2018*); i **soci lavoratori dell'impresa subappaltatrice** (*Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.109/2019);* **le società che, tramite contratto di somministrazione, forniscono personale alle imprese appaltatrici di interventi per cui è consentita la cessione** del credito (*Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.61/2018*); il **consulente** (in forma autonoma o società) **incaricato dall'appaltatore di fornire valutazioni tecniche sull'intervento** da realizzare (*Risposta della Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate dell'Abruzzo all'istanza di Consulenza giuridica n.915-1/2018 del 10 ottobre 2018, presentata da ANCE Teramo in accordo con ANCE Nazionale*).

Risposta ad interpello n. 175_E del 10 giugno 2020

Risposta ad interpello n. 174_E del 10 giugno 2020