



Agenzia nazionale per le nuove tecnologie,  
l'energia e lo sviluppo economico sostenibile

# CESSIONE DEL CREDITO ED OPPORTUNITA' ECONOMICHE

*Bari 26.03.2019*

**Ing. D. A. MATERA**

**Laboratorio Supporto Attività Programmatiche per l'efficienza energetica**

**Dipartimento Unità Tecnica Efficienza Energetica**



# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito 2018

**Contribuente  
(persona fisica)**



**Contribuente soggetto  
dell'intervento riqualificazione**



**Spesa complessiva**

**Detrazione spettante**

**Diretta**

**Cessione**

«l'utilizzo del credito corrispondente alla detrazione ad un soggetto diverso dal titolare della posizione tributaria che ha dato origine alla detrazione»

**Contribuente terzo  
(Impresa, privato,  
consorzio etc)**



**Compensazione  
Tasse  
Dlgs 241/97 smi art.17**

# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito 2018

REDDITO IMPONIBILE [€]	ALIQUOTA [%]	IRPEF (LORDA) [€]
fino a 15.000	23	23% del reddito
oltre 15.000 e fino a 28.000	27	3.450 + 27% sulla parte eccedente 15.000 euro
oltre 28.000 e fino a 55.000 euro	38	6.960 + 38% sulla parte eccedente 28.000 euro
oltre 55.000 e fino a 75.000 euro	41	17.220 + 41% sulla parte eccedente 55.000 euro
oltre 75.000 euro	43	25.420 + 43% sulla parte eccedente 75.000 euro

Si considerano “**incapienti**” i contribuenti che hanno un’imposta annua dovuta inferiore alle detrazioni (da lavoro dipendente, pensione o lavoro autonomo) spettanti.

1. **pensionati** con reddito complessivo costituito solo da redditi da pensione non superiori a **7.500 €**, Art. 11, comma 2, del Tuir,
2. **lavoratori dipendenti** e i contribuenti con redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente con reddito complessivo non superiore a **8.000 €** Art. 13, comma 1, lett. a del Tuir,
3. contribuenti con redditi derivanti da **lavoro autonomo** o da impresa minore e i possessori di alcuni “redditi diversi” di importo non superiore a **4.800 €**, Art. 13, comma 5, lett. a), del Tuir,

# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito 2018

**Contribuente  
(persona fisica)**

Reddito	Irpef lorda	Irpef disp.*	Spesa massima						
			50	65	70	75	80	85	
€ 8 000	€ 1 840	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
€ 10 000	€ 2 300	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Reddito complessivo (al netto delle perdite)</b>									
€ 15 000	€ 3 450	€ 1 086	€ 21 714	€ 16 703	€ 15 510	€ 14 476	€ 13 571	€ 12 773	€ 12 773
€ 17 500	€ 4 125	€ 1 898	€ 37 969	€ 29 207	€ 27 121	€ 25 313	€ 23 731	€ 22 335	€ 22 335
€ 20 000	€ 4 800	€ 2 711	€ 54 224	€ 41 711	€ 38 731	€ 36 149	€ 33 890	€ 31 896	€ 31 896
€ 25 000	€ 6 150	€ 4 337	€ 86 734	€ 66 718	€ 61 953	€ 57 823	€ 54 209	€ 51 020	€ 51 020
<b>Oneri deducibili</b>									
€ 30 000	€ 7 720	€ 6 164	€ 123 289	€ 94 838	€ 88 063	€ 82 193	€ 77 056	€ 72 523	€ 72 523
€ 35 000	€ 9 620	€ 8 296	€ 165 911	€ 127 624	€ 118 508	€ 110 607	€ 103 694	€ 97 595	€ 97 595
€ 40 000	€ 11 520	€ 10 427	€ 208 533	€ 160 410	€ 148 952	€ 139 022	€ 130 333	€ 122 667	€ 122 667
€ 50 000	€ 15 320	€ 14 689	€ 293 778	€ 225 983	€ 209 841	€ 195 852	€ 183 611	€ 172 810	€ 172 810
€ 60 000	€ 19 270	€ 18 920	€ 378 400	€ 291 077	€ 270 286	€ 252 267	€ 236 500	€ 222 588	€ 222 588
€ 75 000	€ 25 420	€ 25 220	€ 504 400	€ 388 000	€ 360 286	€ 336 267	€ 315 250	€ 296 706	€ 296 706

\* Detrazione per lavoro dipendente e carichi famigliari (1 figlio)

Parti comuni Ecobonus importo massimo 40.000 €

Parti comuni Ecobonus + Sismabonus importo massimo 136.000 €

X

Alliquota

=

Irpef lorda

-

Detrazioni d'imposta

=

IRPEF netta

### Numero di Lavoratori Dipendenti di reddito Classi

Classi di reddito	Numero contribuenti	Percentuale
Fino a 15.000 €	7.858.803	37,08%
Da 15.001 € a 29.000 <sup>1</sup> €	8.414.171	39,72%
Da 29,001 € a 75.000 €	4.405.271	20,78%
Superiore a 75.001 €	513.513	2,42%

Dati AdE 2016



# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito

La [legge di stabilità 2016](#) (legge n. 208/2015) ha introdotto la cosiddetta "cessione del credito", utilizzabile in caso di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali applicabile ai soggetti ricadenti all'interno della cosiddetta 'no tax area';

La [legge di bilancio 2017](#) (legge n. 232/2016) ha introdotto una forma di cessione del credito riservata a tutti i contribuenti e non solo ai soggetti "no tax area": essa viene concessa solo per i lavori sulle parti comuni condominiali

La [legge di bilancio 2018](#) (legge n. 205/2017) ha esteso la cessione del credito anche per tutti i soggetti che realizzano interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle singole unità immobiliari.

La cessione del diritto alla detrazione – peraltro, consentita, in via facoltativa, solo perché espressamente prevista da una disposizione tributaria – non fa venir meno tali caratteristiche; **tramite tale cessione, infatti, il legislatore consente, semplicemente, l'utilizzo del credito corrispondente alla detrazione ad un soggetto diverso dal titolare della posizione tributaria che ha dato origine alla detrazione.** Risoluzione 84/E



# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

Cessione credito 2018

Tutti i contribuenti (per tutti gli Interventi) hanno la possibilità di cessione del credito.

Regole applicative (Prov. 165110/2017)  
(non per: tutti gli interventi e soggetti)

no tax area

**Cessione a favore di:**

- ✓ a fornitori beni e servizi degli interventi
- ✓ a altri soggetti privati (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti)
- ✓ a istituti di credito e intermediari finanziari.

altri

**Cessione a favore di:**

- ✓ a fornitori beni e servizi degli interventi
- ✓ a altri soggetti privati (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti)

# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito 2018

### Interventi ammessi: Interventi su parti comuni dei condomini

INTERVENTI	ALIQUOTA Detrazione	CESSIONE Bilancio 2018
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUP. DISPERDENTE	70%	SI
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUP. DISPERDENTE + QUALITA' MEDIA DELL'INVOLUCRO	75%	
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUP. DISPERDENTE + RIDUZIONE 1 CLASSE DI RISCHIO SISMICO*	80%	
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUP. DISPERDENTE + RIDUZIONE 2 CLASSI DI RISCHIO SISMICO*	85%	

\* Interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, limitatamente alle zone sismiche 1, 2 e 3. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali e si applica su un ammontare delle spese non superiore a 136 mila euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari del condominio



# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito 2018

**Interventi ammessi: Interventi parti comuni dei condomini o su singole unita' immobiliari**

INTERVENTI	ALIQUOTE DETRAZIONE	CESSIONE CREDITO
<b>CALDAIE CONDENSAZIONE Classe A + sistema termoregolazione evoluto</b>	<b>65%</b>	<b>SI</b>
<b>POMPE DI CALORE</b>		
<b>SCALDACQUA A PDC</b>		
<b>COIBENTAZIONE INVOLUCRO</b>		
<b>COLLETTORI SOLARI</b>		
<b>GENERATORI IBRIDI</b>		
<b>SISTEMI BUILDING AUTOMATION</b>		
<b>MICROCOGENERATORI</b>		

INTERVENTI	ALIQUOTE DETRAZIONE	CESSIONE CREDITO
<b>SERRAMENTI E INFISSI</b>	<b>50%</b>	<b>SI</b>
<b>SCHERMATURE SOLARI</b>		
<b>CALDAIE A BIOMASSA</b>		
<b>CALDAIE CONDENSAZIONE Classe A</b>		





# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

Cessione credito 2018

Interventi ammessi: Regole attuative per interventi e soggetti

INTERVENTI	Soggetti «No tax area»	Soggetti «Altri»
INTERVENTI RIQUALIFICAZIONE SU PARTI COMUNI EDIFICI (ART. 1117 E 1117 BIS COD. CIVILE)		NO
TUTTI GLI INTERVENTI		
INTERVENTI RIQUALIFICAZIONE CONDOMINIALI SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUP. DISPERDENTE; INTERVENTI RIQUALIFICAZIONE CONDOMINIALI SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUP. DISPERDENTE CON QUALITÀ MEDIA.	SI	SI
INTERVENTI SU SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI	NO	NO
PERIODO INTERVENTI	01/01/2017 - 31/12/2021	01/01/2017 - 31/12/2021

# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito 2018

### Chi può cedere il credito d'imposta relativo all'Ecobonus

Il credito d'imposta derivante dall'ecobonus 2018 per gli interventi di efficienza energetica può essere ceduto da tutti i contribuenti teoricamente beneficiari della detrazione, anche se non tenuti al versamento dell'imposta; la possibilità di cedere la detrazione, pertanto, riguarda **tutti i soggetti che sostengono le spese in questione.**

**Enti aventi le stesse finalità sociali degli IACP**, istituiti nella forma di società, che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" e che siano state costituite e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi di efficienza energetica realizzati su immobili di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, **nonché alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa** per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci



# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito 2018

### A chi cedere il credito d'imposta relativo all'Ecobonus

I contribuenti possono cedere il credito d'imposta sia ai fornitori che hanno effettuato l'intervento sia ad altri soggetti privati, tra i quali rientrano gli organismi associativi, inclusi consorzi e società consortili, anche se partecipati da soggetti finanziari, ma non in quota maggioritaria e senza detenerne il controllo.

Il credito d'imposta può essere ceduto in favore:

1. dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi di cui all'articolo 14, commi 2-ter e 2-quater del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63;
2. di altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti.
3. di istituti di credito e intermediari finanziari, nella sola ipotesi in cui il credito sia ceduto dai soggetti «no tax area»

E' esclusa la cessione del credito in favore delle amministrazioni pubbliche di cui al decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165;

*Provvedimento 165110/2017*



# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito 2018

### A chi cedere il credito d'imposta relativo all'Ecobonus

Ampliamento cessionari.

- fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili
- gli 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) compresi consorzi e società consortili, reti di imprese, associazione temporanee d'impresa;
- *Energy Service Companies* (le cosiddette "Esco", ovvero società che effettuano interventi per l'efficientamento energetico, accettando un rischio finanziario);
- *Società di Servizi Energetici* (SSE) che offrono servizi integrati per la realizzazione e l'eventuale successiva gestione degli interventi di risparmio energetico.
- banche ed intermediari finanziari nelle sole ipotesi di cessione del credito effettuate dai soggetti che ricadono nella no tax area.

Circolare 11/E 2018, 17/E 2018, Chiarimento 61



# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito 2018

### Numero di cessioni di cui può esser oggetto

Rispetto all'ambito applicativo della norma, l'Agenzia delle Entrate, acquisito il parere della Ragioneria Generale dello Stato per gli impatti della disciplina su debito e deficit pubblico, precisa che **la cessione del credito d'imposta deve essere limitata a un solo "passaggio" successivo a quello effettuato dal contribuente titolare del diritto.**

Viene previsto che i **"soggetti privati"**, diversi dai fornitori, ai quali il credito può essere ceduto, **devono comunque essere collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.**

Circolare ADE n. 11/E del 18/05/2018

**Pertanto, in adesione al parere fornito dalla Ragioneria Generale:**

**a) la cessione del credito prevista dai commi 2-ter e 2-sexies deve intendersi**

**limitata ad una sola eventuale cessione successiva a quella originaria;**

**b) per altri soggetti privati, di cui al citato comma 2-sexies, devono intendersi**

**i soggetti diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.**



# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito 2018

### A chi cedere il credito d'imposta relativo all'Ecobonus

Ampliamento cessionari.

Individuazione dei potenziali acquirenti dei bonus, quali “soggetti collegati”, a titolo esemplificativo:

- gli altri condòmini, in caso di interventi eseguiti sulle parti comuni condominiali (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[2] (CM 17/E/2018);
- subappaltatori e fornitori di cui si serve l'impresa per realizzare gli interventi agevolati (CM 17/E/2018);
- subappaltatori e fornitori che realizzano lavori non inclusi nell'ambito operativo dei bonus, purché si tratti di interventi rientranti complessivamente nello stesso contratto d'appalto da cui originano le detrazioni medesime (CM 17/E/2018);
- 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).

Diversamente, non può considerarsi “soggetto collegato” e, quindi, acquistare il credito d'imposta da Ecobonus e Sismabonus il soggetto legato da vincoli di parentela con il beneficiario della detrazione (Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.56/2018).



# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito 2018

### Disponibilità credito di imposta

Chi riceve il credito può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile.

**Il credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo** a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e nei limiti in cui il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Il credito ceduto ai fornitori si considera disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo.

**Il credito fiscale matura il 10 marzo dell'anno successivo ai lavori, per la parte di lavori fatturata e pagata l'anno precedente**

3.4 Il credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e **semprechè il condòmino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta.**

Il credito d'imposta ceduto ai fornitori si considera disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo. *Provvedimento 28/08/2017-*



# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito 2018

### Comunicazioni cessione credito ad AdE

Il condomino che cede il credito, se i dati della cessione non sono già stati indicati nella delibera condominiale che approva gli interventi, deve comunicare all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre ai propri dati.

L'amministratore del condominio effettua le seguenti operazioni:  
comunica annualmente all'Agenzia delle Entrate i dati del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto e l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente.

**In mancanza di questa comunicazione la cessione del credito è inefficace**

*Provvedimento 28/08/2017-*





# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito 2018

### DPR 412/93 Art. 1 Definizioni

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento si intende:

....

p) per “contratto servizio energia”, l'atto contrattuale che disciplina l'erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia;

### D.Lgs 115/2008 – Allegato II

Definizioni.

1. Ai fini del presente allegato valgono le definizioni di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e al D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, e loro successive modificazioni. Valgono inoltre le seguenti definizioni:

a) **contratto servizio energia**: è un contratto che nell'osservanza dei requisiti e delle prestazioni di cui al paragrafo 4 disciplina l'erogazione dei beni e servizi necessari alla gestione ottimale ed al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia;

**b) contratto servizio energia «Plus»**: è un contratto servizio energia che rispetta gli ulteriori requisiti di cui al paragrafo 5 e che si configura come fattispecie di un contratto di rendimento energetico;



# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito 2018

### D.Lgs 115/2008 – Allegato II – paragrafo 5

3. Un contratto servizio energia «Plus», stipulato in maniera conforme al presente provvedimento, è ritenuto idoneo a:

- a) realizzare gli obiettivi di risparmio energetico di cui all'articolo 3;
- b) comprovare l'esecuzione delle forniture, opere e prestazioni in esso previste costituendone formale testimonianza valida per tutti gli effetti di legge; un contratto servizio energia «Plus» ha validità equivalente a un contratto di locazione finanziaria nel dare accesso ad incentivi e agevolazioni di qualsiasi natura finalizzati alla gestione ottimale e al miglioramento delle prestazioni energetiche.**

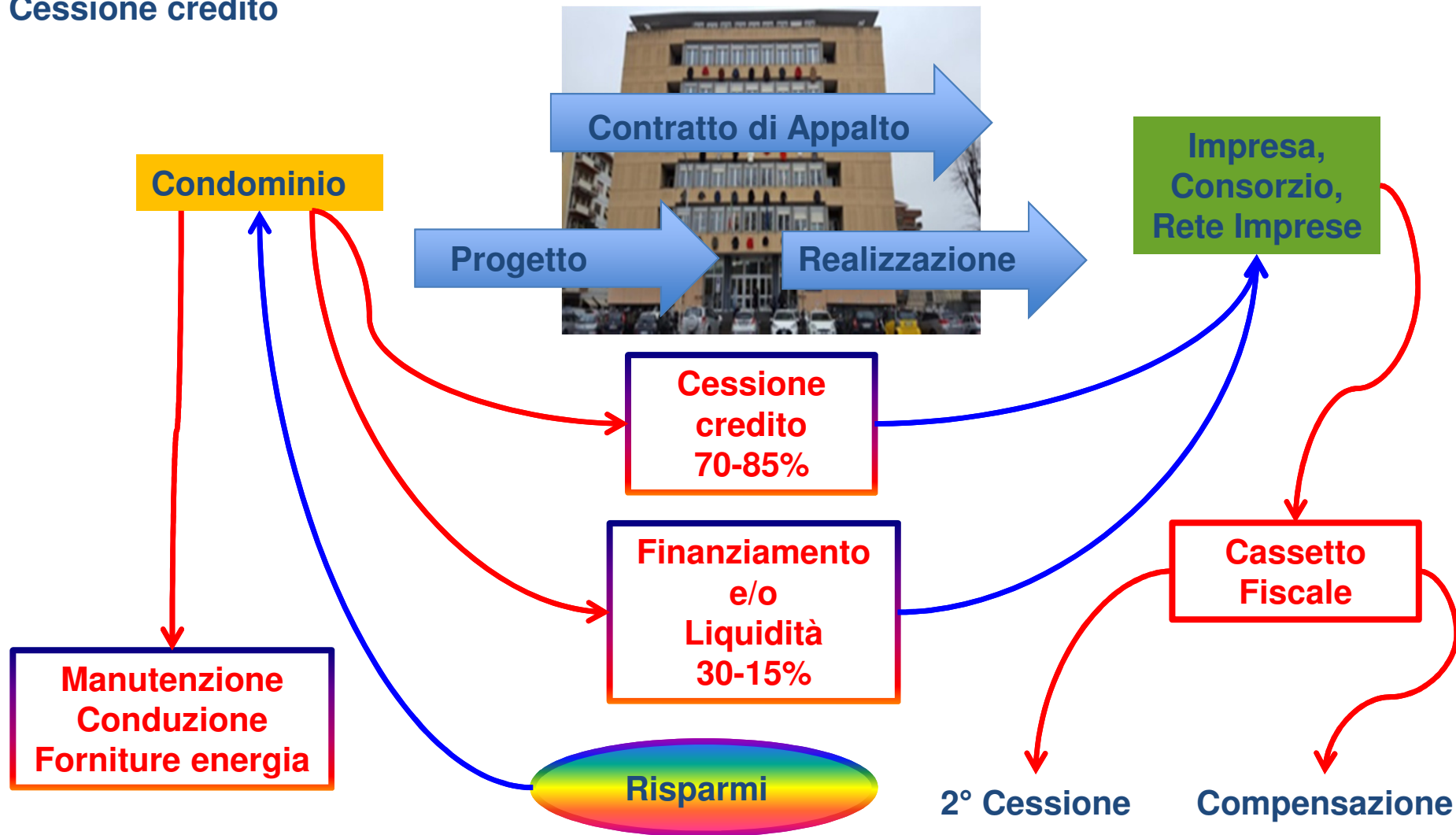
### Decreto 19/02/2007 e s.m.i. “Decreto edifici” Art.2

2. Nel caso in cui gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti mediante contratti di locazione finanziaria, la detrazione compete all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente.

# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito 2018

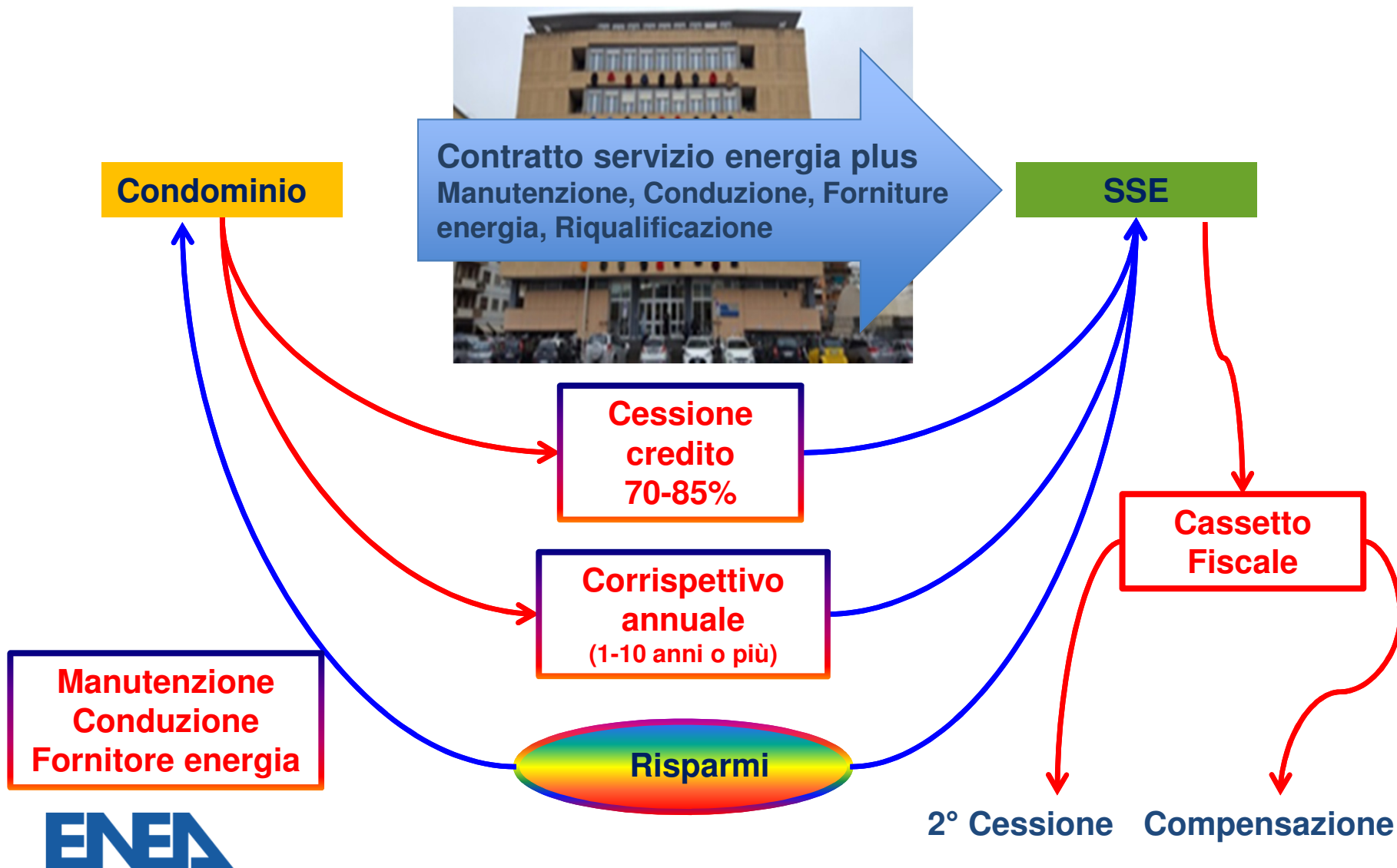
Cessione credito



# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito 2018

Cessione credito via contratti servizio energia plus



# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

Cessione credito 2018

## Aspetti finanziari

### Attualizzazione

Nelle analisi economiche è di interesse il calcolo del valore attuale di una somma di denaro (capitale futuro) che si renderà disponibile alla fine del periodo  $n$ . Il calcolo di tale valore attuale viene fatto risolvendo l'equazione della capitalizzazione composta in funzione del capitale iniziale e quindi:

$$K_0 = \frac{K_n}{(1+r)^n}$$

il termine

$$\frac{1}{(1+r)^n}$$

è il “fattore di sconto o di attualizzazione”

# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito 2018

### Aspetti finanziari: Attualizzazione

Nelle detrazioni fiscali si anticipa il costo che in quota verrà rimborsato in annualità (ecobonus 10 anni). Il valore attuale di della somma delle detrazioni (capitale futuro) che si renderanno disponibili alla fine dei 10 anni.

Intervento	€ 100 000
Detrazione	75%
Pagamento	€ 100 000
Detrazione	€ 75 000
Rata annua	€ 7 500
N° rate	10
Fattore sconto	2,5%
<b>Valore attuale quota detrazioni</b>	<b>€ 65 640</b>

	anno									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Valore attuale quota [€]	7 317	7 139	6 964	6 795	6 629	6 467	6 309	6 156	6 005	5 859

La cessione del credito ha pertanto un costo legato sia all'attualizzazione che a costi di gestione/guadagni intermediari.



# ASPETTI TECNICI E NORMATIVI

## Cessione credito 2018

Cessione credito via  
piattaforme di scambio

Piattaforme:  
Harley&Dickinson,  
Confartigianato, ANCE, Deloitte

Stima dei costi:

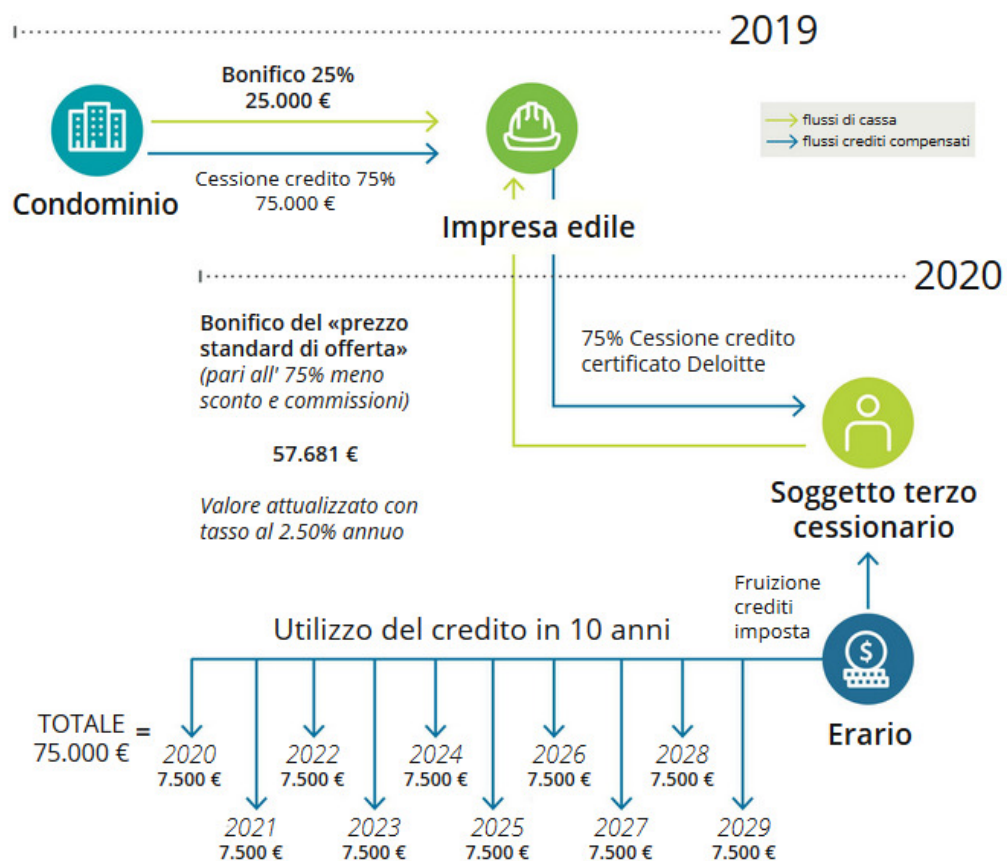
1. circa 20% del valore del credito ceduto Eco-bonus decennale;
2. circa 15% del valore del credito ceduto Sisma bonus;

Ance



Simulatore Ecobonus

Valore Lavori	Tipologia	Rendimento	Anni
100.000 €	75%	- 20% +	10



# Grazie per l'attenzione!

**Ing. D.A. MATERA**  
**CCEI Bari**  
**Via G. Petroni 15/F**  
**Bari**



**0831 201622**