

Ecobonus condomini – Sì alla cessione del credito per soggetti non residenti

6 Febbraio 2020

Ammissa la cessione del credito per interventi condominiali, agevolabili con l'*Ecobonus*, effettuati da un soggetto non residente in Italia, con IRPEF pari a zero in presenza di deduzioni fiscali.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate con la **Risposta 5 febbraio 2020, n.5**, in risposta ad un'istanza d'interpello avente ad oggetto l'applicabilità della detrazione IRPEF/IRES per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti (cd. *Ecobonus*), nell'ipotesi di lavori condominiali, in relazione ai quali il beneficiario dell'agevolazione è residente all'estero.

In particolare, l'istante fa presente che l'IRPEF (sulla base del reddito fondiario delle unità immobiliari possedute) del periodo d'imposta nel quale verrà eseguito l'intervento risulterà non dovuta, a causa di deduzioni fiscali di importo rilevante.

Come noto, nell'ipotesi di lavori condominiali cd. "incisivi" volti alla riqualificazione energetica, fino al 31 dicembre 2021 viene riconosciuta una detrazione del 70% o 75%, nel limite massimo di 40.000 euro per unità immobiliare, fruibile anche attraverso il meccanismo della cessione del credito nei confronti delle imprese esecutrici o di "altri soggetti privati", con la facoltà del cessionario di successiva ed ulteriore cessione^[1].

Tale modalità alternativa di utilizzo della detrazione viene riconosciuta, altresì, in favore dei cd. "soggetti incapienti" (ossia di coloro che ricadono nella cd. "no tax area")^[2], con la particolarità che, esclusivamente per tali soggetti, la cessione può essere effettuata anche nei confronti degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

Al riguardo, nella **Risposta n. 5/2020**, l'**Agenzia delle Entrate**, richiamando la disciplina relativa all'applicabilità dell'*Ecobonus* condomini ed i propri chiarimenti di prassi per tale fattispecie:

- **riconosce l'applicabilità del beneficio in favore dell'istante**, residente all'estero;
- in presenza di IRPEF non dovuta a causa di rilevanti deduzioni d'imposta, **non considera tale contribuente "incapiente"** ai sensi della richiamata normativa (cd. "no tax area" - artt. 11, co.2, e 13, co.1, lett. a e co. 5, lett. a del TUIR);
- **ammette la cessione del credito «ai fornitori che hanno effettuato gli interventi e ad altri soggetti privati» come modalità alternativa di utilizzo della detrazione**, con la **precisazione che, non trattandosi di soggetto incapiente**, questa è esclusa nei confronti di banche ed intermediari finanziari.

^[1] cfr. l'art.14 del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

Si ricorda che, in tale ipotesi, la detrazione è pari al:

- 70% se l'intervento riguarda l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio,
- 75% se l'intervento è finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e consegua almeno la qualità media di cui al DM 26 giugno 2015.

Le modalità applicative per la cessione del credito per gli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni condominiali, che valgono sia per i soggetti "incapienti", che per i contribuenti che accedono al cd. "Ecobonus" per interventi condominiali "incisivi" sono state definite nel Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 28 agosto 2017, n.65110 - cfr. ANCE "Ecobonus condomini - Le nuove regole della cessione del credito" - [ID n.29593](#) del 29 agosto 2017.

[2] Si tratta dei contribuenti di cui all'art.11, co.2, e 13, co. 1, lett. a) - co. 5, lett. a), del D.P.R. 917/1986 - TUIR, ovvero:

- pensionati con redditi inferiori o uguali a 7.500 euro annui;
- lavoratori dipendenti con un reddito complessivo inferiore o uguale ad 8.000 euro;
- soggetti che percepiscono redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente, inferiori o uguali a 4.800 euro.

Tali condizioni devono sussistere nel periodo d'imposta precedente a quello in cui le spese sono sostenute.

38425-Risposta 5 febbraio 2020, n.5.pdf [Apri](#)