

Soldi pubblici fra usi e abusi

# Immobili ed edilizia nel labirinto dei *bonus*

di Christian Dominici

**I**l decreto legge 11 novembre 2021 n. 157 in tema di *bonus* edilizi è corso ai ripari e ha introdotto misure urgenti per il contrasto alle frodi. In particolare, dal 12 novembre la comunicazione di cessione dei *bonus* edilizi attuata dai condomini alle imprese (per interventi fatturati dopo l'11 novembre), deve comprendere il visto di conformità e l'asseverazione di congruità delle spese sostenute – finora obbligatori solo per l'Ecobonus 110%. Questo per quanto concerne la prima cessione dal condominio all'impresa. Per tutte le cessioni poi – la prima e le seguenti – l'Agenzia delle entrate può bloccarle per cinque giorni (e per un massimo di trenta) se ravvede particolari criticità rilevabili in automatico. Questi controlli non esauriscono l'attività accertativa dell'Agenzia che, secondo il criterio del 'valore normale' degli interventi, può procedere a verifiche nei successivi cinque anni.

Quello che la maggior parte degli operatori sottovaluta è che il cassetto fiscale – strumento tramite il quale si cedono i crediti per *bonus* edilizi e altri *bonus* tributari – non ha alcun valore di certificazione né di certezza tributaria: per avere un credito nel cassetto fiscale basta emettere la fattura e cederla. Nella nostra esperienza a oggi le principali criticità nella gestione dei *bonus* edilizi sono state le seguenti:

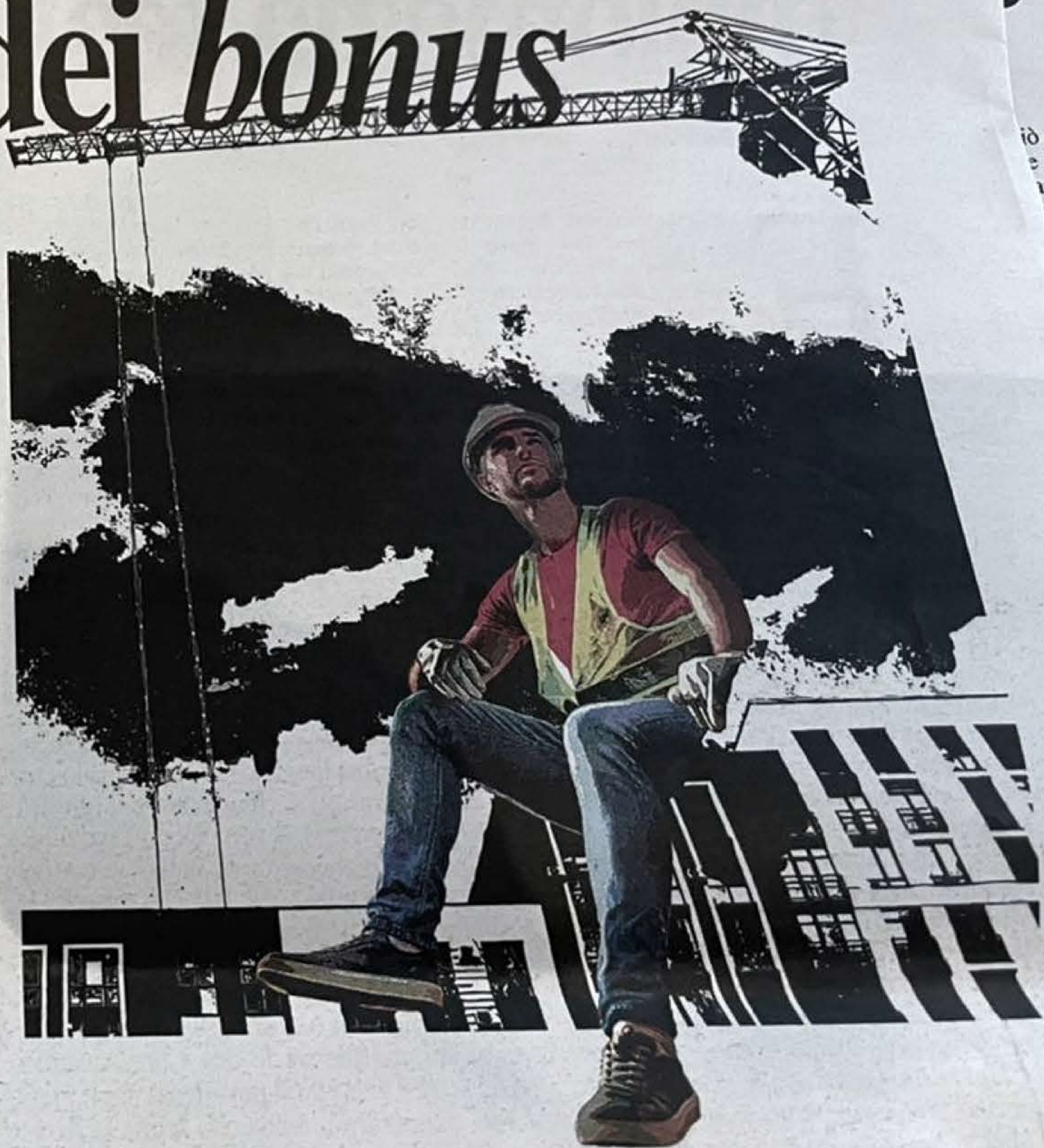
cono a generare in capo all'impresa che ha eseguito i lavori crediti di imposta eccedenti rispetto ai lavori effettivamente svolti;

- errata gestione del *bonus* facciate: se il condominio paga entro il 31 dicembre 2021 il 10% dei lavori a proprio carico, mantiene la deduzione dell'intero residuo 90% dei lavori; di conseguenza, anche in questo caso i condomini tendono ad accettare con troppa facilità preventivi da parte di imprese che magari non saranno in grado di garantire il completamento dei lavori nel corso dell'anno 2022;

- alcuni contribuenti hanno inoltre lamentato il fatto di aver affidato lavori e deleghe al cassetto fiscale a consorzi di imprese che poi non hanno mantenuto la parola data e hanno comunque emesso le fatture per la generazione e cessione del credito di imposta.

Vanno pertanto ricordati due principi cardine.

Primo. Il proprietario dell'immobile è colui che rischia di più: per il principio del privilegio delle imposte sugli immobili, in caso di preventivi 'gonfiati' che vengano poi accertati dall'Agenzia delle entrate nei 5 anni successivi con il principio del 'valore normale', esiste il rischio concreto che l'Agenzia iscriva ipoteca sugli immobili a garanzia del proprio credito.



diamo: con risposta del 19 novembre 2021, il Ministero delle Finanze ha stabilito che è

volazione credito d'imposta precedentemente maturata.