

Superbonus e bonus ordinari: è possibile evitare il reato in caso di abuso del diritto?

di Cristian Angeli | 23 Maggio 2024 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Edifici plurifamiliari, Superbonus, Villette

Frazionamenti catastali e condomìni "dell'ultimo minuto" portano con sé rischi che possono essere limitati anche a lavori in corso, ma solo ridimensionando la detrazione inizialmente prospettata.

Sono proprietario di un appartamento sito in un edificio nel quale sono in corso interventi edilizi molto importanti di efficientamento energetico. La storia dell'edificio, però, mi desta qualche preoccupazione, soprattutto alla luce del fatto che ci sono in gioco i benefici offerti dal Superbonus.

Infatti, prima dell'inizio dei lavori l'edificio era di proprietà della società immobiliare di cui sono socio. A gennaio 2021 l'edificio è stato oggetto di un frazionamento, che ha portato il numero di unità da 2 a 8. Poi la società immobiliare ha assegnato la proprietà delle unità ai vari soci, assegnandone una anche a me.

A giugno 2021, l'edificio è stato formalmente costituito come condominio, con apertura del relativo codice fiscale. In questo contesto, l'assemblea condominiale si è riunita pochi giorni dopo, deliberando l'esecuzione dei lavori, e la corrispondente CILAS è stata presentata in Comune.

Da varie informazioni che ho letto in giro, mi sorge adesso il dubbio che il Fisco possa considerare tali operazioni come un "abuso del diritto" in relazione alla normativa Superbonus. In caso di contestazioni, avremmo pochi strumenti per difenderci, quindi non vorremmo arrivare a tanto. Siamo disposti, io e i miei soci/condòmini, a mettere in atto qualsiasi variazione per evitare un simile rischio, ma è possibile salvare la situazione adesso che i lavori sono già in corso senza perdere comunque i benefici fiscali?

Superbonus, bonus edilizi e possibile abuso del diritto: l'Esperto risponde

Quando l'ordinamento offre risparmi sulle imposte, come nel caso dei bonus edilizi, è assolutamente normale che i contribuenti valutino attentamente le strade che permettono di massimizzare tale opportunità. Anzi, è addirittura consigliabile.

Infatti, tra i meandri tecnici di decreti, leggi e documenti di prassi, ben possono trovarsi degli incastri che, se lecitamente sfruttati, permettono di aumentare il risparmio sperato.

Nell'adottare questo tipo di strategie, però, può esserci il rischio di compiere qualche passo falso: anche se in buona fede e muniti delle migliori intenzioni, infatti, non è raro superare il confine tra ciò che è lecito e ciò che non lo è, complice anche la complessità dell'impianto giuridico che regge la materia tributaria ed edilizia in generale, e i bonus edilizi in particolare.

Per questo motivo è sempre importante che la strada da seguire sia definita a monte, tenendo ben presente la fattispecie dell'abuso del diritto, per non sconfinare nell'illiceità, che può mettere in seria difficoltà i beneficiari delle detrazioni non solo dal punto di vista dell'effettiva spettanza dei bonus, ma anche dal punto di vista penale.

Se però tale estrema cautela non è stata adoperata a suo tempo, ciò non significa che chi si accorga di aver operato strategie pericolosamente al limite della legalità non possa far altro che arrendersi a un destino di contestazioni fiscali e denunce, soprattutto se la sua intenzione non era certo quella di commettere reati. Ridimensionare l'aliquota del Superbonus richiesto o rinunciare alla maxi-detrazione per applicarne una ordinaria possono essere ottime soluzioni, anche se molto dispendiose e in grado di contenere il rischio dell'abuso del diritto in maniera più o meno efficace.

Il possibile abuso del diritto

Il caso in cui si trova il gentile lettore sembra ricadere proprio in quest'ultima ipotesi, avendo acquistato la proprietà di un immobile in seguito a un'assegnazione societaria e solo dopo un frazionamento che, sembra di capire, è stato solo "catastale", senza che l'immobile abbia subito modifiche edilizie.

In particolare, il Fisco potrebbe contestare che il frazionamento sia stato eseguito col solo scopo di ottenere un Superbonus più alto, dato che l'importo massimo agevolabile è da moltiplicare per il numero di unità accatastate all'inizio dei lavori. E non solo, alcuni dubbi potrebbero sorgere anche in relazione al fatto che l'assegnazione degli immobili ai soci potrebbe rappresentare un escamotage per accedere alle risorse del Superbonus, dato che la detrazione è fruibile dai condomini e dalle persone fisiche, ma non dai soggetti Ires.

Nonostante frazionare un immobile prima dei lavori Superbonus non ne precluda l'accesso, così come non è illegale trasferire la proprietà delle unità immobiliari, come chiarito con la Circolare dell'Agenzia delle Entrate

n. 23/E/2022, il documento ha pur sempre specificato che *“resta fermo l’eventuale accertamento, in concreto, di un utilizzo distorto della agevolazione in esame”*.

È proprio il riferimento all’eventuale “utilizzo distorto dell’agevolazione” che impone di ragionare sulla situazione specifica in termini di abuso del diritto (Legge 212/2000, art. 10-bis), perché tale figura giuridica si concretizza proprio in una forma di elusione fiscale che deriva dall’utilizzo distorto delle norme. L’abuso si configura quando una o più operazioni che hanno ripercussioni sul piano fiscale (nel caso di specie, il frazionamento immobiliare e la cessione della proprietà degli immobili ai soci per costituire un condominio) sono facilmente considerabili prive di reale sostanza economica, realizzando così vantaggi indebiti, anche non immediati. Di conseguenza, è invece da escludere quando vi sono reali (e concrete) motivazioni, diverse da quelle puramente fiscali, che hanno giustificato il frazionamento e l’assegnazione delle unità ai soci, e che in caso di contestazioni devono essere documentate nel dettaglio.

Le soluzioni percorribili: la soluzione “rischiosa”

Per rimediare a una simile circostanza, la scelta della strada da percorrere dipende anche dalla propria “propensione al rischio”. Alcune soluzioni sono più sicure di altre, che però sono meno dispendiose.

Partiamo dalla meno dispendiosa.

Da quanto riferito nel quesito, sembra che il lettore non abbia a disposizione prove convincenti del fatto che il frazionamento e l’assegnazione ai soci siano sostenute da ragioni organizzative o economiche proprie. Aspettare una contestazione, allora, non è una buona idea.

Al contrario, egli (e tutti gli altri possibili beneficiari del Superbonus) dovrà affrettarsi a rimodulare, con l’aiuto dei tecnici, l’agevolazione prospettata, per proteggersi il più possibile dal realizzare la fattispecie di abuso del diritto. Fintanto che il Superbonus non è stato effettivamente monetizzato, infatti, nulla vieta di “contenere” gli importi della detrazione entro i limiti dettati dalla configurazione catastale dell’immobile antecedente al frazionamento. Nel caso di specie ciò significa applicarlo sui massimali corrispondenti a solo 2 unità immobiliari e non alle 8 che ne sono derivate sulla carta. In questo modo il massimale di spesa agevolabile scenderebbe molto, ma le basi di una contestazione sull’elusività del frazionamento, effettuato solo per far lievitare il plafond, verrebbero automaticamente meno.

Le soluzioni percorribili: la soluzione più sicura

Rimarrebbe ancora in piedi, però, la criticità relativa all’assegnazione ai soci degli immobili, vale a dire la possibile contestazione di aver costituito un condominio fittizio, elemento che rende la soluzione appena illustrata percorribile, ma non di per sé in grado di limitare ogni rischio di contestazione. Per “salvarsi” da questa seconda possibile censura, l’unico modo è uscire del tutto dall’ambito del Superbonus.

Come detto, infatti, il vantaggio (illecito) di costituire un condominio “per finta” risiede nell’estrarre dal Superbonus risorse che non sarebbero spettate se l’edificio fosse rimasto nella proprietà della società. Pertanto, si potrebbe ottenere una maggiore tranquillità contenendo non solo i plafond, ma anche le aliquote di detrazione, ovvero rinunciando al Superbonus e transitando piuttosto nell’Ecobonus ordinario, che spetta sia alle persone fisiche sia alle società, ovvero sia agli attuali proprietari, sia a quello antecedente alle trasformazioni.

In questo caso, non solo il plafond sarebbe più basso di quello prospettato perché calcolato su 2 unità invece che 8, ma sarebbe più bassa anche la percentuale di detrazione. Il risparmio fiscale sarebbe, in definitiva, ridotto di molto, ma altrettanto il rischio di contestazioni.

Nel comprendere come muoversi, infine, i beneficiari dovranno considerare che mentre il Superbonus scade nel 2025, i bonus ordinari sono in vigore fino al 31/12/2024, cosicché la scelta della soluzione dipenderà anche dalla data entro cui i lavori possono essere realisticamente ultimati.

https://www.cristianangeli.it/superbonus-e-bonus-ordinari-e-possibile-evitare-il-reato-in-caso-di-abuso-del-diritto/