

Superbonus: primi controlli dell'Agenzia delle Entrate e prime sentenze

di Cristian Angeli | 16 Aprile 2023 | Articoli Blog, Condomini, Edifici plurifamiliari, Superbonus

Per la prima volta l'Agenzia delle Entrate è entrata nel merito dei motivi che hanno portato alla costituzione di un condominio e una Corte di Giustizia ha bloccato i benefici fiscali.

Spesso si è parlato, finora "al futuro", dei controlli che "verranno effettuati" dall'Agenzia delle Entrate sulle pratiche di Superbonus, ipotizzando tempistiche lontane nel tempo e modalità astratte, tanto da non destare troppi timori.

I controlli in corso dell'Agenzia delle Entrate

In realtà i controlli sono già in corso. L'Agenzia delle Entrate, per scongiurare possibili frodi, ha rafforzato infatti le verifiche preventive tramite l'impiego di procedure automatizzate, con appositi algoritmi volti a intercettare eventuali anomalie. In quest'ottica l'art. 1 della Legge n. 234/2021 ha previsto la possibilità di sospensione degli effetti delle comunicazioni di cessione del credito che presentano profili di rischio.

Ogni volta che le maglie del sistema rilevano un "alert", l'Amministrazione finanziaria si attiva e chiede, per prima cosa, chiarimenti o integrazioni al contribuente. Laddove questi non vengano forniti o non siano

convincenti, viene svolta una analisi di merito più approfondita, che può portare al blocco della cessione.

È quanto avvenuto a Trieste, dove l'Agenzia locale ha contestato (poiché ritenuto un "escamotage" elusivo) la compagine di un condominio. La Corte tributaria della stessa provincia, con sentenza n. 81 del 11/04/2023, ha poi respinto il ricorso promosso dal contribuente, dando ragione agli Uffici finanziari.

Si tratta di una sentenza che introduce un precedente rilevantissimo, considerando che la costituzione (formale) di condomini mediante frazionamento di immobili preesistenti ha rappresentato in questi anni uno dei varchi più gettonati per l'accesso al Superbonus.

Svolgimento dei fatti

Un condominio neo costituito in provincia di Trieste, ha impugnato un provvedimento di annullamento della comunicazione ex art. 121 del DL n. 34/2020, che gli era stato notificato dai locali uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Nel ricorso il condominio ha rappresentato di avere regolarmente effettuato lavori per la riduzione del rischio sismico. Avendo raggiunto la percentuale di avanzamento lavori come da normativa sul "superbonus 110%" ha inviato all'Agenzia delle Entrate una prima comunicazione dell'opzione ex art. 121 del DL 34/2020, accettata senza alcuna obiezione da parte dell'Ufficio.

Avendo poi raggiunto il 60% di stato avanzamento lavori ha proceduto all'invio di una seconda comunicazione, a seguito della quale l'Amministrazione finanziaria gli ha reso noto di averne sospeso gli effetti avendo riscontrato profili di rischio.

La motivazione era legata alla circostanza che *"l'intestazione dell'immobile a persone fisiche",* a parere dell'Agenzia delle Entrate, rappresentava *"un escamotage per fruire di bonus non spettanti all'impresa appaltatrice"* apparendo infatti *"evidente che quest'ultima in luogo di acquisire direttamente l'immobile e procedere alla sua ristrutturazione e risanamento conservativo per la successiva rivendita (circostanza che non consentiva la fruizione di superbonus)",* avrebbe fatto acquistare l'immobile ai familiari del titolare della medesima ditta, i quali avrebbero *"costituito il condominio e affidato i lavori per gli interventi alla stessa società potendo così beneficiare del superbonus 110%".*

Le "difese" del condominio

Le difese del condominio erano incentrate sul fatto che il condominio, ai sensi dell'art. 1117 CC, esisteva sia dal punto di vista oggettivo che soggettivo alla data di inizio lavori, come documentato dal piano di frazionamento presentato in Catasto e come da atti di assegnazione della proprietà delle singole unità immobiliari a tre diverse persone fisiche.

Le "accuse" dell'Agenzia delle Entrate

Le obiezioni dell'Agenzia delle Entrate erano fondate su una serie di trasferimenti dell'immobile, per il quale l'impresa esecutrice dei lavori e cessionaria dei crediti, intestata ad un architetto, aveva sottoscritto un preliminare di acquisto e ne aveva pagato il prezzo ai precedenti proprietari.

La società aveva poi ceduto il suddetto preliminare alla moglie dell'architetto titolare, alla mamma e alla suocera, che si sono intestate separatamente le varie unità immobiliari procedendo alla costituzione del condominio e alla nomina di un amministratore, che ha incaricato la medesima società dell'architetto di eseguire i lavori.

In una simile fattispecie l'Ufficio ha ritenuto che l'intestazione dell'immobile alle persone fisiche abbia rappresentato un vero e proprio escamotage per fruire di bonus che altrimenti non sarebbero spettati all'impresa appaltatrice.

Considerati gli elementi di rischio emersi, l'Ufficio ha pertanto confermato il blocco già disposto a livello centrale, apparendo in effetti plausibile il fatto che la società costruttrice, anziché acquisire direttamente l'immobile e procedere alla sua ristrutturazione (circostanza che non avrebbe consentito la fruizione del c.d. superbonus), avesse ideato le operazioni descritte con il solo fine di fruire dell'agevolazione.

Infatti, cedendo i contratti preliminari, intestando contestualmente le unità immobiliari a tre propri congiunti (moglie, madre e suocera) e creando, quindi, i presupposti del condominio, è stato possibile accedere al beneficio in questione e dunque avere accesso al meccanismo di cessione del credito, aggirando i divieti previsti dalla legge agevolativa.

La sentenza

Quanto evidenziato dall'Ufficio finanziario, è bastato alla Corte di giustizia tributaria di Trieste per sentenziare che l'impresa appaltatrice dei lavori, con le varie cessioni e compravendite, ha avuto il solo scopo di simulare la costituzione di un condominio in modo da poter accedere non solo al "superbonus 110%" ma, utilizzando la modalità di cessione del credito, realizzare la completa ristrutturazione dell'immobile a spese dello Stato.

La Corte, nelle proprie motivazioni, ha inoltre evidenziato come il legislatore ha concesso il beneficio fiscale ai condomini sul presupposto della loro reale esistenza al momento dell'accesso al beneficio, precisando che, sebbene la norma agevolativa non abbia espressamente indicato una definizione di condominio, non può non applicarsi un concetto rigoroso, vertendosi in materia di benefici fiscali.

Per questi motivi non è stata condivisa la tesi avanzata dalla difesa del contribuente che riteneva sussistenti sia il presupposto oggettivo che quello soggettivo richiesti per l'esistenza di un condominio ai sensi dell'art. 1117 c.c..

Elusione fiscale e dell'abuso del diritto

Nelle proprie motivazioni la Corte tributaria ha spiegato come il caso rappresenti un chiaro esempio di elusione fiscale per abuso del diritto, aggiungendo che configurano abuso del diritto tutte quelle operazioni prive di sostanza economica che, pur nel rispetto formale delle norme, realizzano vantaggi fiscali indebiti. Sono da intendersi “operazioni prive di sostanza economica” i fatti, gli atti e i contratti, anche tra loro collegati, inidonei a produrre effetti significativi diversi dai vantaggi fiscali ed estranei alle normali logiche di mercato.

L’abuso del diritto è invece configurabile ogni qualvolta il contribuente ricorre ad una condotta tortuosa, ponendo in essere atti negoziali non lineari, anche tra loro correlati, che legittimano lo stesso all’ottenimento di vantaggi fiscali indebiti, i quali vengono ottenuti in contrasto con i principi dell’ordinamento tributario.

Riflessione

Pur trattandosi di una sentenza di primo grado, che avrà sicuramente degli sviluppi, sono evidenti i disagi che si possono generare in una situazione come quella descritta che ha, come effetto certo, il fermo dei lavori per mancanza di liquidità e, come effetto indiretto, la perdita del Superbonus per sforamento delle scadenze.

Viene da chiedersi chi pagherà, nel caso in cui la sentenza venga ribaltata nei successivi gradi di giudizio, dando ragione a un contribuente che, di fatto, seppure in modo un po’ “border line”, ha operato nel rispetto di quelle che, al momento di svolgimento dei fatti, erano le direttive note.

Stupisce inoltre che non si sia tenuto conto della forte asimmetria di informazioni tra chi ha dovuto operare al buio e con buon senso in questi due anni e mezzo e chi, oggi, esegue i controlli, alla luce delle tante circolari, delle norme interpretative e delle innumerevoli risposte a interpello.

https://www.cristianangeli.it/superbonus-primi-controlli-dellagenzia-delle-entrate-e-prime-sentenze/