

Nullatenenti e ruderi, surplus di documenti per le cessioni

Circolare 33/E. L'agenzia delle Entrate ha definito i confini della responsabilità solidale, ma ha anche individuato alcune situazioni nelle quali gli acquirenti dovranno effettuare controlli più approfonditi

**Giorgio Gavelli
Giuseppe Latour**

Presenza di un condòmino nullatenente tra i committenti. Lavori effettuati su ruderi dal valore commerciale nullo.

Prezzo degli interventi coperto in parte con le agevolazioni e in parte in contanti.

La circolare 33/E, nel definire meglio i confini della responsabilità solidale tra cedente e cessionario, individua in maniera esplicita alcune situazioni a rischio elevato. Probabile che, in questi casi, quando si vorrà cedere il proprio credito, si verrà sottoposti a verifiche più approfondite da parte del proprio istituto di credito.

Una premessa. Anche se gli indici di rischio, come spiega l'Agenzia, «costituiscono solo istruzioni rivolte agli organi di controllo», e quindi non portano a esclusioni automatiche, è evidente che, tra le righe della circolare 33/E, emergono alcune situazioni che, nei fatti,

saranno ad alto rischio di un blocco delle cessioni. Con una precisazione: sarà sempre possibile valutare elementi e circostanze ulteriori che chiariscano la posizione del cedente, il quale però sarà chiamato ad un "surplus" documentale.

Il primo caso è quello dei nullatenenti che eseguono lavori di ristrutturazione: una situazione che le Entrate riportano come esempio di anomalia di particolare gravità. Quando il committente di lavori che danno diritto al credito oggetto di cessione «sia un soggetto sostanzialmente nullatenente (ad esempio, privo di titolarità di diritti reali su immobili) e privo di disponibilità reddituali», emerge un "significativo alert". Sarà, insomma, necessario approfondire. Se è difficile che questo caso si verifichi per un immobile autonomo, è molto più realistico che, invece, si realizzi in un condominio.

Passando alle caratteristiche dell'immobile, può portare problemi la comunicazione di lavori eseguiti per importi particolar-

mente significativi, «a fronte di immobili con valore commerciale pressoché nullo, in particolare modo se per la tipologia di lavori eseguiti non è normativamente previsto un tetto di spesa». Quindi, ci saranno certamente verifiche extra da parte di chi acquista i crediti per i lavori effettuati su ruderi. E bisognerà prestare attenzione alle detrazioni che, come il bonus facciate (ormai in scadenza), non hanno massimali. Sotto esame finirà il dettaglio delle spese sostenute, insieme alla documentazione finanziaria e fiscale giustificativa.

Un campanello d'allarme scatterà anche nel caso (molto frequente) in cui l'agevolazione non copra l'intero importo dei lavori eseguiti, con la conseguenza che

una parte del corrispettivo dovuto al fornitore rimane a carico del fornitore. In questa situazione, ci saranno certamente verifiche extra: si dovrà controllare che il committente, in sede di cessione del credito a favore di un cessionario diverso dal fornitore, possieda capacità reddituali e finanziarie non manifestamente sproporzionate «rispetto all'esborso del corrispettivo dei lavori non coperto dal beneficio fiscale». Soprattutto se l'anticipo riguarda tutto il corrispettivo. In questa situazione, diventeranno decisivi i bonifici con i quali sono stati effettuati i pagamenti.

Stessa attenzione dovrà avere chi compra il credito non dal committente ma da un cessionario, poiché in tal caso, sempre secondo la circolare 33/E, va effettuata la verifica «della verosimile capacità reddituale e finanziaria per sostenere quanto meno il prezzo di acquisto dei crediti d'imposta, oltre all'avvenuto pagamento».

Focus sulle capacità reddituali quando l'agevolazione non copre per intero l'importo dei lavori eseguiti