

La morosità sui lavori taglia il beneficio del superbonus

Dre Emilia-Romagna. Accesso precluso all'agevolazione per chi non paga le spese di ristrutturazione. Riduzione in caso di pagamento parziale ma le rate della gestione ordinaria non hanno impatti sul bonus

**Giuseppe Latour
Marcello Tarabusi**

Il condomino moroso è escluso dal superbonus. Ma solo se non ha pagato spese legate direttamente all'agevolazione: in questi casi subirà un taglio proporzionale all'ammontare non versato. Non hanno impatto sul 110% (o 90%, a seconda dei casi) gli inadempimenti legati ad altre spese, anche se riguardano ristrutturazioni agevolate con altri sconti fiscali. Sono i molti elementi contenuti in un interpellato inedito della direzione regionale Emilia-Romagna dell'agenzia delle Entrate (n. 909/1342-2022), che fa il punto su tutte quelle situazioni di morosità dei condomini che, in qualche modo, possono precludere la cessione del credito e l'accesso al superbonus.

Il quesito chiede, di fatto, l'illustrazione dei principi già enunciati dalle Entrate con la circolare n. 30/E del 2020: qui si parlava di morosità e di impossibilità di cedere il credito di imposta corrispondente alle detrazioni, senza però analizzare i diversi casi che possono presentarsi. Soprattutto, il dubbio è che un condomino che, al momento della delibera di approvazione dei lavori straordinari per l'accesso al 110%, sia moroso per una morosità pre-esistente riferibile alla gestione generale del condominio, «sia da considerarsi moroso ai sensi della citata circolare 30/E e quindi non possa cedere il credito». Oppure, ci si chie-

de «se la morosità debba ricercarsi negli oneri relativi ai lavori straordinari se e laddove carico del condomino».

La Dre, nella risposta, spiega che le situazioni di morosità dei condomini rilevanti nel contesto che si sta esaminando «sono solo quelle da cui consegue la mancata maturazione del credito d'imposta relativo ad un determinato bonus edilizio». Se il credito di imposta non matura, non può ovviamente essere ceduto. In concreto, allora, se un condomino è moroso in relazione a spese condominiali estranee agli interventi di recupero edilizio agevolati, «ciò non rileva ai fini della cessione credito». Quindi, le morosità della gestione generale non hanno impatti sul superbonus.

Se, invece, un condomino è moroso in relazione a spese per interventi in superbonus «non potrà – spiega l'interpellato – cedere il relativo credito, non essendo lo stesso maturato». Nella pratica, questo scenario si può verificare quando c'è la cessione del credito a un terzo diverso dal fornitore: in questi casi, non essendoci sconto in fattura, il condomino dovrà prima versare le somme a suo carico al condominio e, poi, procedere alla cessione. Quindi, l'amministratore potrà comunicare alle Entrate l'opzione per la cessione «solo se il condomino ha versato al condominio quanto a lui imputato». In caso di versamenti parziali, la cessione sarà possibile «solo in proporzione a quanto pagato rispetto al dovuto».



In questo quadro, infine, la Dre sottolinea che «la morosità relativa a spese per interventi oggetto di una determinata agevolazione non preclude in sé la possibilità di cedere il credito derivante da spese per interventi di recupero edilizio oggetto di altra agevolazione». Quindi, gli eventuali inadempimenti non sono tra di loro comunicanti.

Nella pratica, tuttavia, non sempre sarà semplice imputare con esattezza l'inadempimento del condominio all'uno o all'altro intervento. Le delibere, infatti, contengono sempre una chiara indicazione dell'esatto riparto delle spese per natura (ordinaria o straordinaria) e tipologia di intervento (manutenzione, spese di gestione corrente, interventi edilizi e così via). Ma quando in un'unica seduta si approvano più interventi che godono di distinte agevolazioni, o un intervento agevolato unita-

mente al preventivo ordinario, non sempre vengono previsti distinti piani di rateazione. Nella prassi talora vengono separate le rate ordinarie da quelle straordinarie, specie se queste ultime sono molto gravose, ma quasi mai si tengono separate le rateazioni dei diversi interventi. Come fare a stabilire a quale spesa si riferisce la morosità?

Il condomino, all'atto del pagamento solo parziale di una rata indistinta, potrebbe comunicare all'amministrazione l'esatta imputazione del pagamento tra i diversi interventi, e indicare con precisione quale delle spese si rifiuti di pagare. Tale comunicazione per iscritto e preferibilmente con data certa è opportuna, giacché una ricostruzione dell'esatta riferibilità del pagamento parziale alle singole voci fatta a posteriori potrebbe essere ritenuta abusiva.

In assenza di criteri univoci, l'unica soluzione rimarrebbe allora l'imputazione pro quota. L'amministrazione espressamente riconosce, come si è visto, la proporzionalità "verticale", pari al rapporto tra l'importo totale dovuto e l'ammontare pagato di un singolo intervento. Analogamente, dovrebbe ammettersi la proporzionalità "orizzontale" tra più interventi: il pagamento parziale di rate che comprendono indistintamente più titoli di spesa, in assenza di imputazione specifica comunicata dal condomino, sarà imputato ai vari interventi proporzionalmente all'entità di ciascuno rispetto al totale delle spese.