

undefined

Superbonus e cessione dei crediti, Entrate a caccia dei falsi condomini

Casa. Una sentenza della Cgt di Trieste testimonia l'attività di verifica che l'Agenzia sta portando avanti. Nel mirino la costituzione di condomini finalizzata a intercettare il 110%: contestato l'abuso del diritto

**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

Finti condomini nel mirino dell'agenzia delle Entrate. L'amministrazione finanziaria, partendo dai profili di rischio individuati attraverso i suoi controlli automatici, sta scandagliando le posizioni dei contribuenti che hanno dato vita a un condominio e poi hanno chiesto l'accesso al superbonus, per verificare la presenza di casi di elusione per abuso del diritto.

A testimoniare è una sentenza (81/1/2023 dell'11 aprile) della Corte di giustizia di primo grado di Trieste che, tra le altre cose, consente di impugnare il provvedimento che blocca la cessione dei crediti dopo i controlli preventivi automatizzati. Nella pronuncia, al di là delle conclusioni dei giudici, colpisce la ricostruzione degli eventi, che testimonia come l'Agenzia stia entrando nel merito delle operazioni che hanno dato vita a compagini condominiali.

Bisogna, infatti, ricordare che la creazione di un condominio è stata, in diversi periodi, la principale modalità per accedere al superbonus per alcuni contribuenti. Ad esempio, da luglio del 2022 (e salvo il caso di lavori arrivati al 30% allo scorso 30 settembre) le villette non avevano accesso alla maxi agevolazione. L'unica alternativa, percorsa da molti, era creare un condominio, magari frazionando il proprio immobile.

C'è anche il caso degli immobili de-

tenuti da società. I titolari di redditi di impresa, infatti, non possono accedere al superbonus se non per le spese effettuate su parti comuni, quando siano condomini. Il caso della sentenza, però, riguarda una società che aveva acquisito un fabbricato di nove unità: una situazione nella quale l'agevolazione sarebbe stata inaccessibile.

Secondo la ricostruzione dell'Agenzia, è partita così una serie di operazioni di trasferimento di immobili che avevano l'unica finalità di attivare il condominio e, quindi, rendere il 110% fruibile. Nello specifico, gli immobili sono stati ceduti alla madre, alla moglie e alla suocera dell'amministratore unico della società.

Il caso è venuto fuori quando, alla cessione del secondo Sal sui lavori, il credito è finito nelle maglie del software delle Entrate. A un'analisi di merito più approfondita sono iniziate le contestazioni degli uffici, secondo i quali «l'intestazione dell'immobile a persone fisiche» era solo «un escamotage per fruire di bonus non spettanti all'impresa appaltatrice nel caso di acquisto diretto dell'immobile e sua successiva ristrutturazione». Per questo la cessione è stata bloccata.

Lo stop è stato contestato e la questione è arrivata alla Cgt di Trieste. Che, però, conferma l'impostazione delle Entrate, andando anche lei nel merito dell'operazione messa in campo per costituire il condominio: «Risulta evidente, sulla base degli accertamenti svolti dall'ammini-



Contestata l'intestazione fittizia a persone fisiche degli immobili di una società

strazione finanziaria, che la società era la effettiva acquirente e proprietaria dell'immobile, immobile poi intestato ad altri soggetti, esclusivamente al fine di costituire un formale ma fasullo condominio».

Queste verifiche sono potenzialmente applicabili a migliaia di casi. E le Entrate, quando scatterà uno degli indicatori di rischio, andranno a verificare nel merito la sostanza delle operazioni che sono stati effettuate. Non sarà sufficiente, insomma, avere rispettato solo formalmente i requisiti richiesti dalla legge.

© RIPRODUZIONE RISERVATA