

Urbanistica

Bonus facciate, che succede se l'impresa gode del credito ma non termina l'intervento

di Silvio Rivetti

15 Maggio 2023

La domanda del lettore e la risposta dell'esperto

La domanda del lettore: Un condominio, a dicembre 2021, ha avviato un intervento di rifacimento della facciata. Contestualmente, ha provveduto al pagamento all'impresa esecutrice (una Srl semplificata) del 10% a proprio carico del bonus facciate, fruendo per il restante 90% dello sconto in fattura. L'opzione per lo sconto da parte del condominio è stata perfezionata entro il 29 aprile 2022. L'impresa, dal 2022 a oggi, non ha più portato avanti i lavori avviati a dicembre 2021 e, pur essendo inadempiente sotto il profilo contrattuale, ha già compensato due rate di 10 afferenti al credito cedute. Attualmente, l'impresa risulta del tutto irreperibile e vi è la ragionevole certezza che non completerà l'intervento. In questa situazione, e tenendo conto della mancata esecuzione dei lavori, quali comportamenti deve adottare il condominio al fine di tutelarsi dall'azione di rivalsa dell'agenzia delle Entrate sullo sconto in fattura ceduto, ma non spettante per effetto della mancata esecuzione dell'intervento? Si precisa, comunque, che, al di là degli aspetti di carattere fiscale, è volontà del condominio procedere in ogni caso al rifacimento della facciata.


Stampa

La risposta dell'esperto: Poiché l'effettiva realizzazione dei lavori è il requisito essenziale per la spettanza dei benefici fiscali che vi sono connessi (circolare 28/E/2022), il mancato completamento dei lavori stessi espone i condòmini al recupero fiscale della detrazione non spettante. In questo quadro, l'irreperibilità dell'impresa, originariamente incaricata, rappresenta una problematica non da poco.

Il condominio dovrebbe, dal punto di vista civilistico, risolvere il contratto d'appalto per inadempimento dell'appaltatore e, dal punto di vista fiscale, sia riversare all'Erario l'intero ammontare della detrazione non spettante (e quindi l'importo del 90% fruito in termini di sconto), sia operare, secondo quanto disposto dalla circolare 33/E/2022 (a pagina 30), segnalando l'insussistenza dei presupposti della detrazione alla direzione provinciale dell'agenzia delle Entrate competente, in base al proprio domicilio fiscale, allo scopo di attivare il controllo a carico dell'impresa che ha effettuato compensazioni di crediti non spettanti (con significativo aggravio, in capo a questa, del "peso" del recupero, pari all'importo dei crediti indebitamente compensati più

sanzioni dal 100 al 200% di tale importo, come previsto dall'articolo 13, comma 5, del Dlgs 471/1997).

Qualora, invece, l'impresa in questione fosse ancora operante e collaborativa, potrebbero valutarsi i più opportuni accordi per l'affido dei lavori, da parte di quest'ultima, in subappalto a favore di una nuova impresa in grado di completare gli interventi. Tanto basterebbe a tutelare, dal punto di vista fiscale, sia la posizione dei condòmini sia quella dell'impresa appaltatrice originaria.

Il Sole 24 ORE aderisce a  **The Trust Project**

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusestilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]

ilsole
24 ORE