

FISCO E IMMOBILI

Bonus casa, la cessione dei crediti non genera un nuovo diritto

Nel 2022 si sono registrate le prime pronunce della Cassazione relative a illeciti penali sui bonus edilizi. A partire dalla legittimità del sequestro impeditivo nei confronti del cessionario del credito in quanto si è in presenza di cose pertinenti al reato. A seguito della cessione non si verifica l'estinzione del diritto alla detrazione in capo al beneficiario, con costituzione di un diritto di credito a favore del cessionario, né si attiva un fenomeno novativo, ma si determina l'evoluzione della prima situazione giuridica soggettiva nella seconda.

In ipotesi invece di reati tributari (nella specie emissione di false fatture) secondo la Cassazione (sentenza 45558/2022), per escludere, nei confronti del cessionario del credito, il sequestro preventivo finalizzato alla confisca, il cessionario deve risultare estraneo al reato per non aver ottenuto vantaggi o altre utilità e versare in una situazione di buona fede. A questo proposito, viene evidenziato che il cessionario, monetizzando il credito al cedente, consegue un indubbio vantaggio economico, in quanto i crediti sono ceduti a un valore inferiore a quello nominale. Per questo utile, conseguito dall'altrui attività criminosa, difficilmente egli potrà essere ritenuto persona estranea al reato.

L'accertamento della sussistenza della buona fede del cessionario va accertata, invece, tenendo conto degli obblighi di vigilanza su di lui incombenti in base alla normativa antiriciclaggio (Dlgs 231/2007) e alle istruzioni dell'Uif in tema di operazioni sospette che impongono controlli precedenti alla monetizzazione dei crediti ceduti.

Con riferimento al pagamento di acconti, secondo la sentenza 42012/2022 (criticatissima dai professionisti) la fruizione dei bonus fiscali per gli interventi edilizi è vincolata all'esecuzione completa delle opere, in base a quanto indicato nei relativi atti abilitativi e nei tempi previsti. Così, per un intervento di riduzione del rischio sismico con sismabonus, non è sufficiente ultimare le opere strutturali e collaudarle,

ma occorre terminare l'intervento come dedotto nel titolo edilizio. Peraltro, pur ritenendo applicabile il principio di cassa, secondo cui necessita il pagamento durante il periodo di vigenza dell'agevolazione, per gli acconti di lavori occorre comunque che le opere siano realizzate nel loro complesso nei tempi dettati dalle pratiche edilizie. I benefici, infatti, devono essere revocati qualora i lavori non terminino per intero.

In tale contesto, assume rilevanza lo stato di avanzamento lavori: il tecnico, infatti, può attestare solo le lavorazioni eseguite, escludendo dal Sal quanto non ancora realizzato, seppur fatturato. Ne consegue che attraverso il Sal è possibile anticipare la maturazione del beneficio fiscale, determinando cioè la percentuale di lavori ultimati fino a quel momento. Va da sé quindi che il bonus non può riguardare acconti relativi a prestazioni non eseguite. Conclusioni che, però, sono state superate dalla legge di conversione del decreto Cessioni (Dl n. 11/2023): in base all'articolo 2 ter, la liquidazione per stato di avanzamento, per i lavori diversi dal superbonus, è una facoltà e non un obbligo.

—**Laura Ambrosi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA