

IMPOSTE E TASSEdi **ALBERTO DI VITA****Superbonus 110%, attenzione alle sanzioni**

La detrazione maggiorata attrae perché consente di realizzare interventi costosi con una spesa quasi azzerata, ma il rischio di contestazioni è parametrato al costo dell'intervento, non alla spesa dei condomini.

Il bonus 110% avanza a rilento. Il motivo non è certo legato alla poca generosità dell'incentivo, ma più spesso alle dinamiche condominiali e alla complessità delle procedure. Di fronte a tanta generosità, gli italiani sono ad ogni modo guardinghi e si domandano **quali sono i rischi**. Prendiamo, ad esempio, il caso di un condomino che partecipa a una ristrutturazione (pro-quota) di 10.000 euro e ottiene un credito da 11.000 Euro, ceduto per 9.500 a un'impresa. Ebbene, a fronte di una spesa da 500 Euro, cosa rischia il nostro condomino? La domanda se la sono posta in così tanti che, su sollecitazione parlamentare, è dovuto intervenire il MEF a chiarire gli aspetti sanzionatori (**risposta all'interrogazione 10.09.2020, n. 5/04585**).

Ebbene, il MEF ribadisce senza esitazioni che, in caso di **indebita fruizione del beneficio fiscale**, la responsabilità è anzitutto del singolo condomino per un **importo pari alle detrazioni spettanti** (110 della spesa), relativi interessi e sanzioni al 30% (sanzioni più gravi e tempi di decadenza allungati si applicano nei casi più gravi di utilizzo di crediti totalmente inesistenti). Solo in caso di **concorso**, risponderà in via solidale anche chi ha applicato lo sconto e/o il cessionario. Qui vi è da dire che tali soggetti, soprattutto se di ceto bancario, saranno ben attenti a tutelarsi nei confronti dei condomini non solo con un sano sistema di controlli, ma anche con apposite manleve.

Fornitori e concessionari, inoltre, risponderanno autonomamente per l'eventuale **utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore** rispetto al credito d'imposta ricevuto, ma di questo il condomino non dovrebbe interessarsi.

Nessuna responsabilità è prevista per l'amministratore e per i tecnici del condominio.

Un po' diversa la musica per chi ha rilasciato **attestazioni o asseverazioni infedeli**. Qui, oltre all'eventuale responsabilità penale è prevista la sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 a 15.000 Euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

L'aspetto più interessante, però, è l'obbligo di questi soggetti a stipulare una **polizza di assicurazione della responsabilità civile** con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e comunque non inferiore a 500.000 Euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

In sostanza, la via che il legislatore ha immaginato è che **l'Agenzia aggredisca i singoli condomini**, nel termine canonico di 5 anni, e che questi, generalmente dopo aver pagato il debito con l'Erario, **si rivalgano civilisticamente** intentando una causa contro i tecnici e chiamando in causa l'assicurazione. In questo scenario si aprono delicatissimi temi, sia perché il costo dell'assicurazione è sostanzialmente posto a carico dei condomini, sia perché l'assicurazione potrebbe trovare ragioni, anche condivisibili, per differire o negare il risarcimento.

L'impianto della procedura si conferma complesso. Vogliamo, quindi, segnalare l'importanza che oltre a un valido approccio tecnico, sia adottata anche un'efficace e competente gestione amministrativa.