

IMPOSTE E TASSEdi **ALBERTO DI VITA****Bonus facciate e pagamento anticipato**

Nel caso di mancato rinnovo della misura, si potrebbe ancora mantenere l'agevolazione saldando in anticipo i lavori residui a fine 2021 con lo sconto in fattura. Ma l'operazione presenta rischi da considerare attentamente.

Le intenzioni del Governo, espresse nel documento di bilancio, confermano la proroga del 110% al 2023 solo condominiale, ma lasciano poche speranze di proroga per il bonus facciate, forse il più gradito, di sicuro quello meno soggetto a vincoli.

Intanto rimane una possibilità per i ritardatari, avvalorata dall'interpello di una Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate(**Liguria n. 903 -521/2021**) e più recentemente confermata dal MEF nel **question time 5-06751** alla Camera.

Infatti, il bonus facciate segue il **criterio di cassa** (per i privati e in particolare per i condomini) o meglio delle " *spese documentate* " e non fa riferimento ai Sal come invece il bonus 110%. La soluzione più interessante, a questo punto, è quella di combinare il criterio di cassa con lo sconto in fattura.

La DRE Liguria, a tal proposito, ha ritenuto che il bonus facciate spetta " *nel rispetto di tutti gli altri adempimenti ... per i costi complessivi sostenuti nel 2021 ... avviati ancorché non terminati ... laddove ... il pagamento da parte del medesimo condominio ai soggetti esecutori dei lavori, della quota del 10% del corrispettivo che residua dopo l'applicazione dello sconto in fattura avvenga entro il 31.12.2021, indipendentemente dallo stato di completamento dei lavori previsti* ".

Nello stesso senso il MEF: " *Qualora non siano previsti SAL, può essere esercitata l'opzione per il cosiddetto sconto in fattura, facendo riferimento alla data dell'effettivo pagamento, ferma restando la necessità che gli interventi oggetto dell'agevolazione siano effettivamente realizzati. Tale condizione sarà ovviamente verificata dall'Amministrazione Finanziaria in sede di controllo* ".

Ecco allora che si apre la possibilità di **utilizzare lo sconto per i lavori non ancora ultimati** : il fornitore **fattura l'intero importo** dei lavori sulle facciate **prima del 31.12** con applicazione dell'Iva sull'intero corrispettivo contrattuale e indicazione dello sconto del 90%; il condominio paga per cassa il 10% entro il 31.12 e, mediante " *cassetto fiscale* ", il rimanente 90%, cioè effettuando entro il 31.03.2022 la prevista comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate. I lavori devono essere effettivamente realizzati. **Qualora i lavori non vengano effettivamente realizzati** scatta il recupero della detrazione a carico dei condomini con sanzioni e interessi e la responsabilità solidale del fornitore che ha effettuato lo sconto.

Lo schema descritto comporta **3 ordini di problemi** : il 1° riguarda la necessità per il fornitore di **versare immediatamente l'Iva** sull'intero importo fatturato e non solo sul 10% incassato, con ulteriori ricadute sull'acconto di dicembre; il 2° problema riguarda la **responsabilità solidale del condominio e del fornitore** nei confronti del Fisco per eventuali reciproche violazioni nell'ultimazione dei lavori. il 3° e ultimo problema, ma non per importanza, è il fatto che il condominio, pagando i lavori interamente in anticipo, (parte in cassa e parte con il " *cassetto fiscale* ") perde lo strumento del pagamento come **forma di tutela** dati i noti problemi a rincorrere i propri diritti nelle aule dei tribunali. Occorrerà, pertanto, che il condominio si tuteli con **clausole legali e strumenti di garanzia** idonei, ma anche il fornitore dovrà preoccuparsi che impedimenti del condomino siano di ostacolo all'ultimazione dei lavori.