

IMPOSTE E TASSE

di **ANDREA BONGI****Superbonus: se il cantiere si ferma scatta l'allarme rosso**

Nel caso in cui si siano già effettuate cessioni a terzi sulla base dei primi stati di avanzamento dei lavori (SAL) si corre infatti il rischio di vedersi revocare anche il beneficio fiscale.

Che cosa possono fare i proprietari dell'immobile sul quale sono in corso i lavori agevolati con il superbonus? Quali contromisure si possono prendere e come si può evitare che alla situazione di incaglio dell'impresa esecutrice e al conseguente blocco dei lavori, non consegua anche la revoca dei crediti già oggetto di cessione o sconto in fattura, oltre alle conseguenti sanzioni fiscali? Tutti interrogativi che da giorni stanno generando ansia a molti proprietari e amministratori di condominio.

La crisi finanziaria dell'impresa esecutrice coinvolge infatti direttamente anche loro.

Due sono le questioni che più agitano il sonno dei beneficiari di lavori in corso di esecuzione: la prima riguarda il fatto che **il superbonus ha una precisa e definita scadenza temporale** per cui se le opere non sono terminate è l'intero intervento che perde tutti i benefici fiscali, compresi quelli già percepiti in anticipo (SAL). La seconda riguarda, invece, proprio gli **effetti della perdita dell'intero beneficio** che ricadranno, interamente sui beneficiari che si troveranno non solo con un immobile sul quale i lavori si sono interrotti a un certo stadio di completamento ma anche a dovere restituire al Fisco, con tanto di gravose sanzioni e interessi, i crediti fiscali già scontati o ceduti.

Attenzione. Al momento della cessione alla banca, ad esempio, il beneficiario ha subito sicuramente una **decurtazione a titolo di sconto del suo credito**. Un 110, ad esempio, è stato pagato 98 o 99. Ma nel caso in cui si dovesse perdere il beneficio totale, causa mancato termine degli interventi, **l'importo del credito fiscale da restituire al Fisco sarà di nuovo 110** con un ulteriore aggravio anche di natura finanziaria.

Quanto al regime sanzionatorio tutto **dipenderà da come la revoca del beneficio fiscale verrà interpretata dall'Agenzia delle Entrate**. Se la configurazione dovesse essere quella dei **crediti inesistenti** la sanzione potrebbe variare dal 100 al 200% del credito ceduto (al netto degli aspetti penalmente rilevanti).

Tornando alle possibili soluzioni praticabili la migliore sarebbe **sostituire**, se tecnicamente e giuridicamente possibile, **l'impresa esecutrice dei lavori**. Solo facendo ripartire il cantiere si potrebbe infatti avere la certezza di portare a compimento gli interventi agevolabili conseguendo, a titolo definitivo, il relativo beneficio fiscale.

Se ciò non fosse possibile i rischi che i proprietari si assumono sarebbero enormi. Se l'impresa esecutrice dei lavori passa da una situazione di difficoltà finanziaria a un vero e proprio default per la proprietà dell'immobile lo smacco può essere totale. **Mancato completamento degli interventi programmati e perdita dei benefici fiscali con revoca di quelli già monetizzati a titolo provvisorio**.