

AAA Accettansi solo crediti irreprensibili

Effetto spauracchio della responsabilità solidale: banche ed intermediari finanziari terrorizzati accettano solo crediti con istruttorie irreprensibili. Due i principali indicatori che in fase di verifica documentale fanno saltare molte cessioni, quello relativo alla capacità reddituale o patrimoniale del proponente e la congruenza del valore dei lavori effettuati rispetto a quello dell'immobile. L'inasprimento dei profili di responsabilità nell'ambito delle cessioni dei crediti collegati ai bonus edilizi generato dalle indicazioni contenute nella circolare 23/E/2022 pubblicata lo scorso 23 giugno 2022 dall'agenzia delle entrate, oltre a bloccare la circolazione dei citati tax credit tra soggetti qualificati sta anche ingolfando le nuove pratiche di compravendita dei bonus. Va ricordato infatti che secondo la citata circolare qualora l'amministrazione fiscale identifichi una detrazione parzialmente o totalmente non spettante è rilevabile la responsabilità solidale tra cedente e cessionario del collegato credito se quest'ultimo in fase di acquisizione dello stesso abbia omesso il ricorso alla specifica diligenza nei controlli. Sempre secondo il documento dell'agenzia vi sono 6 indici per valutare l'effettiva diligenza dell'acquirente tra i quali, anche l'incoerenza reddituale e patrimoniale tra il valore e l'oggetto dei lavori asseritamente eseguiti e il profilo dei committenti beneficiari delle agevolazioni in esame e la sproporzione tra l'ammontare dei crediti ceduti e il valore dell'unità immobiliare. Mentre sulla congruità del valore dei lavori banche ed intermediari finanziari (compreso Poste) accettano una dichiarazione dell'asseveratore in merito l'effettivo svolgimento degli stessi ed alla congruenza rispetto al valore dell'immobile, il secondo indice invece, quello che pondererebbe l'effettiva capacità patrimoniale/reddituale del cedente con riferimento al costo dei lavori eseguiti, resta arbitrario e di diffi-

cile gestione. Soprattutto in relazione a cessioni di crediti collegati al superbonus, in cui il valore può essere sproporzionato rispetto ai redditi del cedente e di pagamenti effettuati da marito o moglie con la provvista parzialmente erogata anche dal coniuge, la valutazione della capacità reddituale può rivelare problemi e banche ed intermediari per sviare i rischi preferiscono passare la mano e non acquisire i tax credit. Risolto invece il problema del completamento del 30% dei lavori per il superbonus. Sul punto sono state accolte le indicazioni di Rete Professioni Tecniche e, per la dimostrazione del raggiungimento del limite del 30% dei lavori entro il prossimo 30 settembre, condizione necessaria per fruire del superbonus 110% anche per le spese sostenute nel 2022, è sufficiente una dichiarazione del direttore dei lavori. La dichiarazione dovrà essere basata sulla documentazione probatoria relativa agli interventi ovvero libretto delle misure, stato d'avanzamento lavori, rilievo fotografico della consistenza dei lavori, copia di bolle e/o fatture (vedi *ItaliaOggi* del 7 settembre 2022). Come ribadito anche nel comunicato stampa pubblicato lo scorso 6 settembre dalla citata associazione la dichiarazione e tutta la documentazione probatoria prodotta, dovranno essere poi allegate al fascicolo finale relativo al superbonus 110% e tenute a disposizione di un'eventuale richiesta degli organi di controllo. Inoltre va specificato che essendo tale dichiarazione a tutela delle parti interessate, è opportuno che venga inviata sia al Committente sia all'Impresa, affinché gli stessi di lavori ottenuta, soprattutto allo scopo della possibilità di godere degli incentivi fiscali e quindi di proseguire i lavori utilizzandoli siano messi a conoscenza del raggiungimento della percentuale.

Giuliano Mandolesi

