

CASI OPERATIVI

Spettanza del bonus edilizio per il condominio minimo in caso di mancata costituzione del fondo speciale

di Euroconference Centro Studi Tributari



Master Breve **365 giorni di formazione in abbonamento**

[Scopri le novità della nuova edizione >](#)

NUOVA EDIZIONE
2023/2024

In qualità di studio, sono stati seguiti alcuni condomini minimi per l'accesso ai c.d. *bonus* edilizi. In particolare, sono state predisposte le assemblee per l'incarico a un condominio ai fini della richiesta del codice fiscale e, in seguito, sono state predisposte le assemblee per l'approvazione dei lavori con indicazione degli importi di spesa in base ai preventivi disponibili e per l'individuazione delle ditte ai cui affidarli.

Nelle medesime assemblee, presenti tutti i condomini, sono stati approvati all'unanimità i millesimi in base ai quali ripartire le spese e, sempre all'unanimità, altre modalità di riparto delle medesime. Quasi tutti i lavori alla data odierna sono stati ultimati, sono stati effettuati i pagamenti senza alcuna contestazione ed è già stata conclusa la cessione del credito agli istituti bancari.

Per errore, trattandosi di condomini minimi i cui condomini oltretutto sono legati da vincolo di parentela (genitori, figli, fratelli e sorelle), nell'assemblea non si è mai deliberato di costituire il fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori, fondo di cui all'articolo 1135, comma 4, cod. civ..

Il versamento delle quote dei condomini è avvenuto sempre senza contestazione da parte dei condomini, durante l'esecuzione dei lavori o a lavori ultimati, e per gli importi necessari al pieno soddisfacimento dei fornitori, nel rispetto delle modalità di ripartizione deliberate dall'assemblea.

Si chiede se:

1. per i lavori ultimati, con la cessione del credito già perfezionata, non avendo ottemperato letteralmente a quanto stabilito dal comma 4 dell'articolo 1135, cod. civ., (costituzione del fondo speciale da parte dell'assemblea), anche in base alle ultime sentenze della Corte di Cassazione, l'Agenzia delle entrate possa contestare la

spettanza delle agevolazioni per nullità dell'assemblea condominiale (nullità che dovrebbe essere sollevata dalla medesima Agenzia delle entrate - sempre che ne abbia titolo), anche se i lavori sono stati regolarmente eseguiti e pagati, senza alcuna contestazione;

2. la mancata costituzione del fondo da parte dell'assemblea (e pertanto la sua eventuale nullità sollevata dall'Agenzia delle entrate - sempre che ne abbia titolo) può comportare l'impossibilità di cedere i crediti fiscali in forza dell'articolo 2, D.L. 11/2023, anche in presenza della Cila o Scia e della medesima assemblea in data antecedente al 16 febbraio 2023?

[**LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU EVOLUTION...**](#)

