

Errori nelle opzioni di cessione, ancora correzioni da indicare

Le comunicazioni

Giorgio Gavelli

Nonostante l'apprezzabile grado di approfondimento, nella circolare 33/E/2022 l'agenzia delle Entrate non ha affrontato tutte le possibili casistiche di errore correggibile.

Non trovano, infatti, una modalità di correzione le ipotesi in cui l'errore sia definibile come sostanziale ma, ciò nonostante, il credito derivante dalla detrazione sia già stato oggetto di più di una cessione. Queste ipotesi diventano particolarmente difficili da affrontare quando la comunicazione che ha trasferito originariamente il credito riguarda un intervento condominiale e l'errore sia riferito alla posizione di uno o più condòmini per importi assai limitati rispetto all'intero ammontare del credito.

Si pensi alla situazione in cui uno dei tanti condòmini abbia ceduto o donato l'appartamento (e, con esso, la detrazione) senza informare di questo né l'amministratore del condominio né il professionista che rilascia il visto di conformità e trasmette la comunicazione alle Entrate. È ben possibile, infatti, che la documentazione sotto-

stante al visto sia stata raccolta in un momento precedente all'evento che ha determinato l'errore, tenendo anche conto dei tempi di aggiornamento delle risultanze catastali e del fatto che il piano di riparto delle spese dell'intervento è stato approvato dall'assemblea del condominio con la partecipazione del precedente proprietario.

Nel momento in cui l'impresa fattura al condominio, il credito passa dai singoli condòmini al fornitore, anche se il trasferimento è efficace nei confronti dell'Agenzia solo con la comunicazione. Se successivamente, nelle more della trasmissione della comunicazione, il condòmino cede l'immobile, non accade nulla di

rilevante perché il credito non è già più in capo a lui ma è già transitato in capo al fornitore, ed è giusto che nella comunicazione compaia il primo condòmino, visto che nessun trasferimento di credito è avvenuto unitamente all'immobile.

Il problema, invece, si pone se le fatture (intestate al condominio e, quindi, corrette) sono state emesse quando già l'appartamento era stato ceduto e nella comunicazione dell'opzione è stato riportato il codice fiscale del venditore e non quello dell'acquirente.

In questi casi la comunicazione andava compilata riportando il codice fiscale del nuovo proprietario ma,

come anticipato, può ben essere accaduto che, in perfetta buona fede, ciò non sia avvenuto. Come è del resto ampiamente possibile che, ad oggi, tale credito sia stato oggetto di varie cessioni e sia stato in parte anche compensato.

L'errore nella figura del cedente (seppure pro quota, come nel caso di specie) non può essere qualificato formale ma, in un caso simile, non è ipotizzabile procedere ad un annullamento: spesso l'errore riguarda una minima parte del credito e i successivi trasferimenti (nonché gli utilizzi già intervenuti) impediscono di procedere come indicato dalla circolare 33/E.

Per situazioni come questa le Entrate dovrebbero chiarire che la sistemazione può essere effettuata con una semplice comunicazione Pec, in cui il condòmino e il fornitore congiuntamente segnalano l'intervenuto errore, senza che ciò sia in grado di compromettere la validità dello sconto in fattura e dei successivi trasferimenti del credito, né degli utilizzi nel frattempo intervenuti. Si tratta, infatti, di situazioni dove è palese che eventuali errori sono stati commessi in buona fede e consentire la correzione conviene a tutti i soggetti interessati, compresa l'agenzia delle Entrate, che evita contestazioni su ipotesi prive di ogni pericolosità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le indicazioni della circolare 33/E

Errori formali

L'opzione per la cessione o lo sconto è considerata valida ai fini fiscali, se l'eventuale errore od omissione relativi ai «dati della comunicazione» sono «formali», in quanto non comportano la modifica di elementi essenziali della detrazione. Per i successivi controlli, l'intermediario, il cedente o l'amministratore (o il condòmino incaricato), deve «segnalare» alle Entrate l'errore

Errori sostanziali

Gli errori o le omissioni sostanziali sono quelli che incidono su elementi essenziali della detrazione. Per risolvere questi errori, c'è la strada del rinvio del modello entro il 5 del mese successivo al primo invio o del rifiuto del credito nella Piattaforma. Se il credito è già stato accettato è possibile, su richiesta delle parti, procedere con l'annullamento dell'accettazione

