

STUDIO LEGALE
TRIBUTARIO VILLANI



SUPERBONUS 110%
**La pignorabilità del credito fiscale
dei condòmini**

di Maurizio Villani e Lucia Morciano

SUPERBONUS 110%

La pignorabilità del credito fiscale dei condòmini

- 1.** Premessa
- 2.** La comunicazione dell'opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali
 - 2.1** Attestazioni e asseverazioni per la comunicazione dell'opzione
 - 2.2** Termini per la comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle Entrate
 - 2.3** Soggetti che effettuano la comunicazione dell'opzione per gli interventi eseguiti nei condomini
- 3.** Il contratto di cessione di un credito d'imposta (futuro)
- 4.** Pignorabilità o sequestro di un credito d'imposta anche futuro
- 5.** Conclusioni.

1.Premessa

Nel presente contributo, dopo un inquadramento dei termini e dei presupposti per la comunicazione dell'opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni pari al 110%, si affronterà la *quaestio iuris* della facoltà per il Condominio di recuperare quanto dovuto dal condòmino moroso-previa comunicazione dell'amministratore di condominio all'Agenzia delle Entrate dell'esercizio del diritto di opzione di cessione del credito d'imposta da parte del condòmino moroso-di procedere al pignoramento di un credito d'imposta futuro previsto dall'art. 121 D.L. n.34/2020.

L'analisi di tale *quaestio iuris* ha innestato ulteriori riflessioni strettamente collegate, quali la cessione dei crediti futuri e, in particolare, la pignorabilità presso terzi di un credito d'imposta.

2. La comunicazione dell'opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali

Il superbonus, ex art. 119 D.L.n.34/2019 (convertito con modifiche dalla L.n.77/2020), è una detrazione pari al 110% della spesa documentata e rimasta a carico del contribuente, sostenuta dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021, che può essere scontata dalle imposte sui redditi o usata in compensazione nel modello F24 in cinque rate annuali.

Tuttavia, il legislatore ha previsto al **comma 1 dell'art. 121 del D.L.n.34/2020** la possibilità per i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al comma 2 dello stesso articolo, di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- per un contributo, **sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta**, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- per **la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.**

Il credito d'imposta è pari alla detrazione spettante, calcolata tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato.

Inoltre, il **comma 1-bis dell'art.121 D.L. n.34/2020** nonché il provvedimento direttoriale dell'Agenzia delle Entrate, **prot n.283847/2020 dell'8 agosto 2020**, al punto 1.3, prevedono che l'opzione può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Per gli interventi di cui all'**art. 119 D.L. n.34/2020**, gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento.

L'esercizio del diritto di opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, deve essere comunicato

all’Agenzia delle Entrate utilizzando il modello allegato al provvedimento dell’08/08/2020 dell’Agenzia delle Entrate, denominato “*Comunicazione dell’opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica*”(approvato unitamente alle relative istruzioni).

2.1 Attestazioni e asseverazioni per la comunicazione dell’opzione

Ai fini dell’opzione per la cessione o per lo sconto, in alternativa alle detrazioni spettanti nella misura del 110 per cento, il contribuente deve acquisire:

- **per gli interventi di efficienza energetica** (di cui ai commi 1, 2 e 3 dell’articolo 119 del decreto Rilancio), **l’asseverazione tecnica** che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell’asseverazione deve essere trasmessa, esclusivamente per via telematica, all’Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l’energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA), secondo le modalità stabilite con il decreto “Asseverazioni” del Ministro dello sviluppo economico del 6 agosto 2020;
- per **gli interventi di riduzione del rischio sismico** (di cui al comma 4 dell’articolo 119 del decreto Rilancio), **l’asseverazione** rilasciata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58/2017 e successive modificazioni, che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati;
- **il visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d’imposta, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) nonché dai CAF. Si sottolinea, inoltre, che il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica che i professionisti incaricati abbiano rilasciato le asseverazioni e attestazioni e che gli stessi abbiano stipulato una polizza di assicurazione della responsabilità civile.

2.2 Termini per la comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle Entrate

La comunicazione dell'opzione deve essere inviata **entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese per cui viene esercitata l'opzione.**

Per le **spese sostenute nel 2020**, la comunicazione **può essere trasmessa a partire dal 15 ottobre 2020.**

La comunicazione della cessione del credito relativa alle rate di detrazione non fruitive deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.

La comunicazione dell'opzione della cessione o dello sconto in fattura può essere inviata:

- **per gli interventi di efficienza energetica** (di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 119 D.L. n.34/2020): a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione prevista;
- **per gli interventi di riduzione del rischio sismico** (di cui al comma 4 dell'articolo 119 del D.L.n.34/2020): successivamente al deposito dell'asseverazione presso lo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del D.P.R. n. 380/2001.

2.3 Soggetti che effettuano la comunicazione dell'opzione per gli interventi eseguiti nei condomini

Una volta chiariti i termini e i presupposti per l'esercizio del diritto di opzione, giova effettuare un *focus* sulla comunicazione dell'opzione per gli interventi sulle parti comuni degli edifici, anche valutando le eventuali strade percorribili dal Condominio per recuperare, attraverso il credito d'imposta previsto dalla procedura del Superbonus, quanto dovutogli dal condòmino moroso.

Tanto premesso, è opportuno dapprima indicare **i soggetti incaricati della comunicazione** per gli interventi eseguiti sulle **parti comuni**.

a) Relativamente agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, la comunicazione è inviata:

- direttamente dall'amministratore di condominio;
- oppure da un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, D.P.R. n. 322/1998, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate.

Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 c.c., non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, **la comunicazione è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato.**

Nei casi di esercizio dell'opzione per le rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021, la comunicazione è inviata dal condòmino, direttamente o avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, D.P.R. n. 322/1998.

b) In relazione agli interventi che danno diritto alla **detrazione** di cui all'articolo 119 D. L. n. 34/ 2020, la comunicazione relativa **agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici** può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate:

- dal **soggetto che rilascia il visto di conformità.**;
- dall'**amministratore del condominio**, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del D.P.R. n. 322/1998.

Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 c.c., non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la comunicazione è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato. In tali casi, il soggetto che rilascia il visto, mediante apposito servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate, è tenuto a verificare e validare i dati relativi al visto di conformità e alle asseverazioni e attestazioni.

Tanto chiarito, occorre evidenziare che il **condòmino beneficiario della detrazione che cede il credito** (se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale) deve **comunicare tempestivamente all'amministratore del condominio l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario**, indicando, oltre al proprio codice fiscale, l'ammontare del credito ceduto e il codice fiscale del

cessionario.

Per di più, i predetti dati dell'accettazione da parte del cessionario della cessione del credito, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 c.c., non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, sono comunicati al condòmino incaricato di inviare la Comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

L'amministratore del condominio, una volta notiziato dell'accettazione del cessionario, comunica ai condòmini che hanno effettuato l'opzione il protocollo telematico della comunicazione; ossia che lo stesso amministratore o un suo intermediario deve effettuare la **comunicazione dell'esercizio del diritto di opzione all'Agenzia delle Entrate, esclusivamente mediante i canali telematici.**

Orbene, dopo l'invio della comunicazione è rilasciata, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico, ovvero lo scarto, con l'indicazione delle relative motivazioni. In ultimo, qualora la comunicazione dell'esercizio dell'opzione non avvenga nei termini e con le modalità previste dal citato provvedimento direttoriale dell'Agenzia delle Entrate, **l'opzione è inefficace nei confronti dell'Agenzia delle Entrate.**

3. Il contratto di cessione di un credito d'imposta (futuro)

Ebbene, nel paragrafo precedente si è esaminata l'ipotesi degli interventi eseguiti sulle parti comuni in cui condòmino beneficiario della detrazione che cede il credito d'imposta deve comunicare tempestivamente all'amministratore di condominio l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario.

A questo punto ci si è chiesti se è possibile effettuare la cessione di un credito d'imposta futuro; a tal fine giova inquadrare dal punto di vista civilistico la cessione del credito d'imposta.

La cessione del credito rappresenta una delle principali fattispecie di modificazione del rapporto obbligatorio sul piano soggettivo e, segnatamente, dal lato creditorio. Tale istituto è disciplinato dagli artt. 1260 e ss. c.c; esso è un contratto bilaterale in forza del quale il creditore originario (detto "cedente") trasferisce la titolarità del proprio diritto ad altro soggetto, il quale prende il nome di "cessionario". Alla luce della succitata definizione, **emerge con evidenza l'estraneità del debitore ceduto rispetto alla vicenda della cessione**; si precisa che, quanto enunciato al comma 1 dall'art. 1264 c.c., ovvero **"la cessione ha effetto nei confronti del debitore ceduto quando questi l'ha accettata o quando gli è stata notificata"**, deve essere inteso quale mera dichiarazione di scienza, in funzione di garanzia del soggetto obbligato ad adempiere, affinché possa avere consapevolezza che, ai fini della propria liberazione, il debitore ceduto dovrà eseguire la propria prestazione a vantaggio del cessionario e non più del cedente.

Tuttavia, anche prima della notificazione, il debitore che paga al cedente non è liberato, se il cessionario prova che il debitore medesimo era a conoscenza dell'avvenuta cessione.

Posto che il contratto di cessione ha effetti traslativi immediati (ossia, in ossequio al principio consensualistico, il diritto si trasferisce immediatamente, in virtù del consenso legittimamente manifestato dalle parti), occorre analizzare tale fattispecie contrattuale in relazione all'art. 1346 c.c., sui requisiti dell'oggetto del contratto, che prevede oltre alla possibilità e alla liceità, anche la sua determinatezza o determinabilità.

Tanto premesso, si sono sollevati dei dubbi interpretativi per quanto riguarda i crediti incerti, ossia quelli connotati da incertezza, potendo venire o meno a esistere.

Sul punto la giurisprudenza più risalente ha ritenuto che rientrano nel concetto di **determinabilità** tutti quei crediti che, seppur indeterminati e incerti nel loro ammontare, erano definiti e determinati nell'origine (Cass. n. 4040/1990); così facendo, tuttavia, si creava un'eccessiva delimitazione dell'ambito di operatività del contratto di cessione, restandovi esclusi tutti quei crediti eventuali, astratti o sperati.

Per tale ragione, successivamente, i giudici di legittimità per allargare il confine della cessione del credito, hanno affermato l'importanza di valorizzare la norma dell'**art. 1384** c.c., laddove con riferimento alle **“cose future”**, dando un'interpretazione estensiva della norma de qua, potevano rientrarvi anche i crediti futuri (Cass. n. 5141/2002); **da ciò ne discende che possono rientrare nel novero dei crediti futuri non solo quelli inerenti a una fonte certa, ma anche tutte quelle situazioni di aspettativa riguardanti la venuta ad esistenza di un credito.**

Alla luce di tanto, si è ritenuta configurabile la cessione di crediti futuri sia in presenza di un'eventualità astratta che concreta.

Atal proposito, di recente è intervenuto il Supremo Consesso, con sentenza **n. 31896/2018**, dirimendo qualsivoglia dubbio interpretativo, statuendo che **“non esiste una norma che vieta la disponibilità dei diritti futuri perché meramente eventuali, bastando che, nel negozio dispositivo, sia individuata o sia determinata (o determinabile) la fonte dei crediti perché automaticamente siano ricompresi nella vicenda traslativa quelli che da tale fonte deriveranno (e non solo nel caso in cui oggetto del negozio sia un singolo credito futuro, ma anche in quello in cui ne sia oggetto una pluralità di essi)”**.

Venendo al caso di cui trattasi, il condòmino beneficiario della detrazione può cedere il proprio credito d'imposta (credito futuro) comunicando tempestivamente all'amministratore del condominio l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario; a sua volta, l'amministratore di condominio provvede a comunicare- a partire dal 15 ottobre 2020 (per le **spese sostenute nel 2020**) o **entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese per cui viene esercitata l'opzione**- l'opzione della cessione del credito dopo che sia stato reso edotto dal condòmino beneficiario della detrazione.

Giova sottolineare, come in tale frangente-ossia nelle more della comunicazione da parte dell'amministratore di condominio all'Agenzia delle Entrate dell'esercizio del diritto d'opzione del condòmino beneficiario- il condominio possa pignorare

(qualora in possesso di un titolo esecutivo) o attuare un sequestro preventivo sul credito d'imposta futuro del condòmino moroso.

A tal proposito, prima di esaminare tale quaestio iuris nel dettaglio, appare opportuno affrontare il tema della pignorabilità dei crediti futuri e, in particolare, la pignorabilità presso terzi di un credito d'imposta.

4. Pignorabilità o sequestro di un credito d'imposta anche futuro

Il tema della pignorabilità o meno di un credito futuro sottoposto a condizione o, comunque, incerto ed eventuale, è stato più volte oggetto delle pronunce della giurisprudenza di legittimità.

A riguardo, si precisa sin da subito che, è fuori da ogni dubbio che nel caso di cessione di crediti futuri il credito si trasferisca in capo al cessionario soltanto nel momento in cui il credito stesso venga in essere; precisamente, è di tutta evidenza che l'effetto traslativo si produca soltanto quando il credito venga effettivamente ad esistenza e che, pertanto, la cessione di crediti futuri, abbia effetti non traslativi reali, ma meramente obbligatori.

Tanto premesso, il legislatore ha consentito la pignorabilità di crediti futuri, chiarendo nel codice di che il credito, affinché possa essere oggetto di pignoramento e, quindi, concretamente pignorabile, debba essere **certo e liquido**.

Più nel dettaglio, **l'art. 553, commi 1 e 2**, espressamente esclude la necessità del requisito della **esigibilità**, così enunciando: *“se il terzo si dichiara o è dichiarato debitore di somme esigibili immediatamente o in termine non maggiore di novanta giorni, il giudice dell'esecuzione le assegna in pagamento, salvo esazione ai creditori concorrenti. Se le somme dovute dal terzo sono esigibili in termine maggiore, o si tratti di censi o di rendite perpetue o temporanee, e i creditori non ne chiedano d'accordo l'assegnazione, si applicano le regole richiamate per la vendita delle cose mobili”*.

Dall'esegesi dello stesso articolo 553 c.p.c., si deduce che, lo stesso, nel citare la pignorabilità dei censi e delle rendite (crediti periodici i cui ratei probabilmente non verranno a maturazione), pone il problema della pignorabilità dei crediti futuri.

Anche la giurisprudenza di legittimità è stata unanime sul punto, ritenendo pignorabili anche i crediti futuri, atteso che **l'esigibilità del credito non è condizione della sua pignorabilità**; difatti, oggetto dell'espropriazione forzata non è tanto un bene suscettibile di esecuzione immediata, quanto una posizione giuridica attiva dell'esecutato. Da ciò ne consegue che, **il credito futuro**, per quanto ancora inesigibile ed illiquido, ha la concreta possibilità di essere soddisfatto, e pertanto è pignorabile (Cass. Civ. n.15141/2002; Cass. Civ.n. 19501/2009; Cass. Civ. n.28300/2005; Cass.n.19967/2005; Cass. Civ., n. 17590/2005; Cass.Civ. n. 5235/2004; Cass. Civ. n. 6422/2003; Cass .Civ .n.

15141/2002; Cass. Civ. n. 9997/1996; Cass.Civ.n.9027/1987).

Tanto chiarito, l'espropriazione presso terzi, in difetto di espressa deroga, può configurarsi anche con riguardo a crediti illiquidi o condizionati ma suscettibili di una capacità satisfattiva futura (o per via di assegnazione, o per via di vendita e successiva aggiudicazione), concretamente prospettabile nel momento della assegnazione.

Quanto sin qui argomentato si applica anche nell'ipotesi di detrazione delle spese a carico del contribuente per gli interventi previsti dall'art. 119 D.L.n.34/2020.

5. Conclusioni

Alla luce delle coordinate legislative e giurisprudenziali sin qui delineate, venendo al caso specifico del credito d'imposta oggetto dell'esercizio dell'opzione di cessione del credito da parte del condòmino beneficiario della detrazione e, più nel dettaglio, alla questione se tale credito d'imposta possa essere oggetto di pignoramento presso terzi (qualora vi sia il titolo esecutivo) o di sequestro giudiziario ex art. 670 c.p.c. da parte del Condominio, sulla base del fatto che il credito de qua è liquido e certo, si osserva quanto segue.

Il credito d'imposta ceduto in alternativa alle detrazioni spettanti nella misura del 110 per cento, è un credito liquido e certo, atteso che il contribuente deve essere in possesso del **visto di conformità e delle asseverazioni tecniche per comunicare l'opzione**.

Sul punto, giova precisare che **il pignoramento presso terzi dei crediti d'imposta è tendenzialmente consentito**, alla luce del fatto che non vi sono disposizioni generali o speciali dell'ordinamento tributario che escludono tale possibilità.

E' pacifico in ambito tributario che il pignoramento presso terzi dei crediti d'imposta è consentito salva l'ipotesi in cui il debitore esecutato abbia utilizzato il credito in compensazione.

Pertanto, nell'ipotesi in cui il credito d'imposta sia stato formalmente riconosciuto dall'Agenzia delle Entrate, o accertato con sentenza passata in giudicato, **esso è pignorabile**, e pertanto l'Agenzia delle Entrate, alla quale è stato notificato il pignoramento, **sarà tenuta a rendere dichiarazione ex art. 547 c.p.c. di sussistenza del debito nei confronti del contribuente (debitore esecutato)**.

Dopo tali dovute premesse e a seguito della ricognizione normativa e giurisprudenziale sulla cessione di crediti d'imposta futuri, ne discende **che il Condominio, prima di dare comunicazione all'Agenzia delle Entrate dell'esercizio dell'opzione di cessione** - qualora venga avvisato tempestivamente dal condòmino beneficiario della detrazione dell'avvenuta cessione del credito e della relativa accettazione da parte del cessionario, ha la possibilità di recuperare i crediti del condòmino moroso attraverso il credito d'imposta ceduto attraverso la procedura del superbonus.

Il Condominio può prospettare tre possibilità al condòmino moroso per rendere solvibile la sua situazione debitoria:

- ricorrere in giudizio intraprendendo la procedura di esecuzione forzata del **pignoramento presso terzi**, qualora il Condominio sia già in possesso di un titolo esecutivo (sentenza passata in giudicato; decreto ingiuntivo ecc.), oppure proporre ricorso **ex art. 670 c.p.c** nei confronti dell’Agenzia delle Entrate per ottenere il sequestro giudiziario di un credito d’imposta futuro.
- valutare la convenienza di cessione del credito d’imposta del condòmino moroso al Condominio;
- il condòmino moroso beneficiario della detrazione può cedere tale credito d’imposta a terzi sino all’ammontare della somma da corrispondere al Condominio per estinguere il suo debito.

In conclusione, a parere dello Scrivente, l’amministratore di condominio, nel momento in cui venga reso edotto da un condòmino moroso dell’avvenuta accettazione da parte del cessionario della cessione del credito d’imposta, prima di comunicare all’Agenzia delle Entrate l’opzione(la cui comunicazione rende efficace l’esercizio del diritto di opzione), può cogliere l’opportunità di recuperare attraverso la procedura del superbonus i crediti vantati nei confronti del condòmino debitore, attraverso le tre vie alternative innanzi illustrate.

Lecce, 15/10/2020

Avv. Maurizio Villani
Avvocato Tributarista in Lecce
Patrocinante in Cassazione

**STUDIO LEGALE
TRIBUTARIO VILLANI**
