



LA GESTIONE DEGLI IMMOBILI

Aspetti fiscali, civilistici e amministrativi

1

*Le attività di controllo dell'Amministrazione Finanziaria
nel settore dei crediti fiscali per l'edilizia*

Genova, 18 aprile 2023

Crediti d'imposta

2



I **crediti d'imposta** sono caratterizzati da un **elemento distintivo** rispetto ad altri incentivi: il loro riconoscimento **non è subordinato a un'istruttoria della Pubblica Amministrazione, ma alla sussistenza di determinati requisiti.**

Tale meccanismo ne agevola la fruibilità ma rinvia a un momento successivo l'effettuazione di controlli sostanziali da parte dell'A.F., con il conseguente aumento del rischio di illecite fruizioni.

Le condotte illecite in tema di crediti d'imposta sono riconducibili a una specifica tipologia di violazione definita
evasione da riscossione

Art. 17 D. Lgs. n.
241/1997

Compensazione orizzontale

Modalità di estinzione dell'obbligazione tributaria **alternativa** al versamento che ha indubbiamente contribuito a **semplificare la gestione dei rapporti debitori e creditori tra cittadini e Stato**



L'uso distorto delle previsioni normative è funzionale prioritariamente ad **ottenere un vero e proprio illecito arricchimento, derivante dalla monetizzazione di crediti d'imposta inesistenti.**

In ogni caso la compensazione - per espressa previsione normativa - è la naturale destinazione dei crediti oggetto di cessione; pertanto, anche il credito inesistente monetizzato - se non sequestrato - prima o poi verrà utilizzato, anche inconsapevolmente, dall'ultimo cessionario, **con conseguente danno per le casse dello Stato.**

Il decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. decreto rilancio) ha introdotto numerose agevolazioni fiscali in materia edilizia ed energetica, concedendo al beneficiario la possibilità di **optare**, in luogo della fruizione diretta della detrazione delle spese sostenute, per **uno sconto sui lavori eseguiti** - il c.d. “sconto in fattura” - o per **la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare a terzi** (inclusi gli intermediari finanziari)

4



Le opzioni per lo “sconto in fattura” e per la “cessione del credito” non solo **consentono di “monetizzare” immediatamente l'intero beneficio fiscale** ma ne rendono possibile la fruizione integrale - in via indiretta- anche quando il titolare della detrazione o del credito, a causa della natura del suo reddito o dell'ammontare delle imposte dovute, non possa godere del beneficio nella misura astrattamente spettante

Inizialmente non erano previsti limiti alla trasferibilità dei crediti d'imposta

Art. 9 D.L. n.176/2022 (modifiche al c.d. *superbonus*)

5



Modifica delle aliquote delle detrazioni spettanti per gli interventi nel 2023

Proroga dell'agevolazione per le abitazioni unifamiliari a determinate condizioni e introducendo requisiti più stringenti per l'accesso a tali forme di premialità fiscale

Modifica delle tempistiche di utilizzo dei crediti già maturati

- ✓ **Stimolare** l'economia che attraversava un periodo di grave crisi connessa all'emergenza sanitaria da Covid 19;
- ✓ **Incrementare** il livello di efficienza energetica ed antisismica degli edifici, attraverso il riconoscimento di una detrazione pari al 110% delle spese sostenute, "cedibile" sotto forma di crediti fiscali di pari ammontare

L'obiettivo finale del legislatore è sempre stato quello di contemperare, da un lato, l'esigenza di sostenere un settore trainante per l'economia del Paese anche in una prospettiva di sostenibilità ambientale degli investimenti e, dall'altro, la necessità di evitare possibili ingerenze illecite della criminalità economica e organizzata, con conseguente danno per l'Erario

Con la finalità di arginare le frodi in questo settore, con il decreto-legge n. 157/2021 (c.d. decreto “anti-frodi”, poi confluito nella legge di bilancio per il 2022, legge n. 234/2021), il Legislatore ha introdotto specifiche misure:



- Estensione degli obblighi di documentazione già previsti per il *superbonus*, ossia il visto di conformità e l'asseverazione della congruità delle spese sostenute



- Divieto per i soggetti sottoposti alla disciplina antiriciclaggio, *in primis*, le banche, di acquistare il credito



- Possibilità per l'A.F. di operare controlli preventivi sulla circolazione dei crediti d'imposta e, nel caso venisse rilevata la presenza di specifici *alert* di rischio, sospendere temporaneamente gli effetti delle comunicazioni delle cessioni di crediti per bloccarli definitivamente

Ulteriori modifiche normative sono intervenute per **circoscrivere la circolazione** dei crediti di imposta

7

Cessione del credito multipla



Si è proceduto a limitare (con effetto dal febbraio 2022) il numero delle **cessioni**, ponendo specifici vincoli con riguardo al numero delle cessioni e alla tipologia dei cessionari, attribuendo un ruolo centrale ai fini della prevenzione delle frodi e del riciclaggio agli intermediari finanziari.

È stato disposto che i **crediti in materia edilizia non possano formare oggetto di cessioni parziali** successivamente alla prima comunicazione dell'opzione per lo "sconto in fattura" o per la cessione del credito; dall'altro, a decorrere dal 1° maggio 2022, ai crediti in questione è stato attribuito un **codice identificativo univoco**, da riportare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni

Le fenomenologie di frode più ricorrenti

8

Lavori edilizi necessari a conferire il diritto alla detrazione mai avviati

Crediti oggetto di plurime cessioni “a catena” che coinvolgono imprese con la medesima sede e/o con gli stessi legali rappresentanti, costituite in un breve arco temporale, che hanno ripreso ad operare dopo un periodo di inattività o che da poco si sono formalmente “riconvertite” all’edilizia, i cui soci o amministratori sono nullatenenti, irreperibili e/o gravati da precedenti penali

Immobili sui quali sarebbero stati eseguiti gli interventi agevolati non riconducibili ai beneficiari originari delle detrazioni

Lavori edilizi incompatibili con le dimensioni imprenditoriali dei soggetti che li avrebbero effettuati e che avrebbero praticato lo “sconto in fattura”

Provviste ottenute con la monetizzazione dei crediti trasferite all’estero o reinvestite in attività economiche, finanziarie, imprenditoriali o speculative

Particolarmente offensivo si è rivelato il c.d. fenomeno delle cessioni “a catena”, preordinate ad ostacolare i controlli e l’accertamento delle responsabilità dei soggetti coinvolti, rendendo, al contempo, difficoltosa per chi acquista il credito in buona fede e, in particolare, per gli istituti di credito, l’effettuazione di una corretta due diligence sui profili soggettivi e oggettivi delle operazioni.



Strategia operativa della Guardia di Finanza

9

TECNOLOGIA

Analisi **ragionata** delle numerose informazioni disponibili nelle banche dati, al fine di **orientare selettivamente** l'azione di controllo anche mediante la sistematica ricostruzione dei flussi finanziari

PREVENZIONE

Le analisi dei dati consentono **la valutazione del rischio** e dunque intervenire con ogni tempestività al fine di scongiurare che il credito fittizio venisse monetizzato e che il relativo profitto del reato fosse occultato

REPRESSIONE

L'esecuzione di investigazioni penali avviate con intercettazioni, accertamenti bancari, pedinamenti, analisi di bilanci e dichiarazioni fiscali che si sono concluse con arresti e sequestri di crediti fittizi e di proventi illeciti per oltre **9 miliardi di euro** (l'equivalente di mezzo punto percentuale del PIL).



Riscontri operativi



10

Operazione «Bonus Facili»

Associazione a delinquere finalizzata all'indebita percezione di erogazioni a danno dello Stato
8 soggetti indagati
e 2 società per D.lgs 231/2001



Crediti d'imposta per oltre **6,9 milioni di euro** sono stati ceduti ad una società per la successiva monetizzazione



PROFITTO ILLECITO
investito in



Acquisto auto di lusso



Acquisto di 30 **PARCHEGGI**



Attività economiche



Creati crediti d'imposta fittizi per oltre **15 milioni di euro** derivanti da interventi edilizi di fatto mai eseguiti



Sequestri per oltre 20 milioni di euro per i reati di:

- ✓ Associazione a delinquere
- ✓ Indebita percezione di erogazioni a danno dello Stato
- ✓ Truffa
- ✓ Autoriciclaggio
- ✓ Impiego di denari beni o utilità di provenienza illecita

Il Gruppo GdF di Frattamaggiore (NA), nel giugno dello scorso anno, ha accertato cessioni di **crediti fittizi** per circa **772,5 milioni di euro**. Ai fini della successiva monetizzazione presso gli intermediari finanziari, i **crediti inesistenti erano stati ceduti a persone prive di consistenze economiche**, tra cui soggetti gravati da precedenti penali, parcheggiatori abusivi, percettori di reddito di cittadinanza e un detenuto. Al termine dell'attività di servizio, è stato possibile sequestrare quasi integralmente i crediti inesistenti generati dagli indagati, evitando un ingente danno per le casse dello Stato.



Le investigazioni del Nucleo di Polizia Economico - Finanziaria di Asti sul corretto utilizzo dei crediti fiscali per “bonus edilizi” sono partite da un *input* del Nucleo Speciale Entrate della Guardia di Finanza di Roma.

L'indagine - avviata nei mesi di agosto-settembre 2022 con l'analisi di banche dati, indagini bancarie, intercettazioni telefoniche e sopralluoghi, sotto il coordinamento della Procura della Repubblica di Asti - ha permesso di scoprire la costituzione e cessione di **1,5 miliardi di euro di crediti di imposta fittizi**.

Questa enorme quantità di crediti fiscali sarebbe stata generata solo sulla carta, utilizzando partite iva intestate perlopiù a prestanome. I crediti di imposta, così creati dal nulla sulla piattaforma digitale, solo in parte però sono stati ceduti a terzi, per quanto sinora tracciato dalle indagini, e di questi una porzione monetizzata e trasferita all'estero.



Nel mese di gennaio scorso, il **Nucleo di Polizia Economico-Finanziaria di Rimini** ha eseguito 35 misure cautelari personali e 23 misure interdittive nei confronti di altrettanti soggetti accusati di essere coinvolti in una **frode in materia di crediti** per un ammontare complessivo di **440 milioni di euro**.

I principali indagati erano sfuggiti alle misure cautelari, ma sono stati successivamente rintracciati e arrestati, rispettivamente, a Santo Domingo e in Colombia.

All'esito delle indagini sono stati **sottoposti a sequestro preventivo i crediti l'imposta ancora nella disponibilità degli indagati**, pari a circa 305 milioni di euro, nonché beni e disponibilità finanziarie in misura equivalente per ulteriori 120 milioni di euro, anche in territorio estero, **per complessivi 425 milioni di euro**

Un'operazione condotta dal **Nucleo di Polizia Economico-Finanziaria di Roma**, ha consentito di **sequestrare crediti ritenuti falsi per un importo complessivo di oltre 1 miliardo di euro**.

Lo schema di frode ricostruito è emblematico: due società immobiliari riconducibili al medesimo imprenditore, proprietarie o conduttrici di centinaia di immobili con un basso valore catastale, hanno emesso reciprocamente fatture per un imponibile di diverse centinaia di milioni di euro relative ad acconti su lavori che in concreto non risultavano essere mai stati realizzati

Ciò ha consentito di generare crediti tributari fittizi per oltre 1 miliardo che sono stati però **bloccati grazie ad un provvedimento di sequestro d'urgenza**



Per favorire il recupero delle somme sottratte per effetto delle frodi in esame, è stata istituita una specifica *task force* a livello centrale assegnandole, in particolare, due compiti:

APPROFONDIRE tutti i movimenti di capitale transfrontalieri effettuati dopo la monetizzazione dei crediti presso gli intermediari

DARE, conseguentemente, il massimo impulso anche all'attività di *intelligence* e di cooperazione internazionale

Così da poter contrastare quelle fenomenologie di illeciti che hanno, quali caratteristiche principali, il “fare cassa” e l’occultamento del profitto al fine di ostacolarne la provenienza delittuosa

Grazie per l'attenzione!

14