

Superbonus: la quota del 35% rimasta a carico dei condomini per il ritardo dell'appaltatore si considera sostenuta anche se pagata dal conto condominiale con il risarcimento corrisposto dall'impresa subentrante, e lo scarto della comunicazione di cessione va annullato

Se per il ritardo dell'appaltatore i condomini perdono il 110%, il risarcimento pari al 35% delle spese, accollato dall'impresa subentrante e accreditato sul conto condominiale, appartiene pro quota ai condomini: pagare la quota non agevolata dal conto condominiale è una modalità di pagamento che non esclude il sostenimento della spesa. Il danno coincide con la riduzione dell'aliquota e non richiede una quantificazione giudiziale.

PROVVEDIMENTO	Corte di giustizia tributaria di primo grado di Milano, sez. 6, sentenza 28 maggio 2026, n. 2213
DECISIONE	Ricorso accolto · esito favorevole al contribuente · spese compensate
OGGETTO	Scarto della comunicazione di opzione per lo sconto in fattura · Sismabonus condominiale, secondo SAL · spesa di 1.970.886 euro e crediti d'imposta attesi per 1.281.080 euro

1. MASSIMA

In tema di Superbonus, quando il ritardo dell'appaltatore oltre il 31 dicembre 2023 abbia ridotto l'agevolazione dal 110% al 65% e l'impresa subentrata nell'appalto, accollandosi il debito risarcitorio della cedente, abbia accreditato sul conto condominiale il risarcimento pari al 35% delle spese, le somme appartengono pro quota ai condomini e i bonifici dal conto condominiale all'impresa costituiscono pagamento della quota rimasta a loro carico, senza pregiudizio per la spettanza dell'agevolazione e per l'opzione di cui all'art. 121 del d.l. n. 34 del 2020.

Il danno da inadempimento si determina, ai sensi degli artt. 1218 e 1223 c.c., al momento della sua verifica e coincide con la perdita dell'aliquota agevolata, senza necessità di una previa quantificazione contrattuale o giudiziale; il risarcimento, collegato alla perdita del beneficio e non alla realizzazione delle opere, è autonomo rispetto al corrispettivo dei lavori. La contestazione di elusività dell'operazione richiede l'attivazione del procedimento previsto dall'art. 10-bis della legge n. 212 del 2000, in mancanza del quale il provvedimento è nullo.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articoli 119, comma 8-bis, e 121, comma 1, lettera a), del d.l. 19 maggio 2020, n. 34, convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77; articoli 1218 e 1223 del codice civile; articolo 10-bis della legge 27 luglio 2000, n. 212; articolo 700 del codice di procedura civile.

3. FATTO E DECISIONE

Nel 2022 un condominio aveva affidato a un'impresa interventi di consolidamento sismico ed efficientamento energetico rientranti nel Superbonus, con sconto in fattura del 100% e termine di ultimazione al 31 dicembre 2023. Il termine non era rispettato e i condomini potevano fruire soltanto dell'aliquota del 65%; ne nasceva una lite, documentata da diffide e da un ricorso cautelare al Tribunale di Milano. La società ricorrente subentrava nel contratto, assumendo quale corrispettivo il debito risarcitorio della cedente verso i condomini, pari al 35% delle spese; completava le opere e accreditava il risarcimento sul conto condominiale, dal quale partivano i bonifici per la quota non coperta

dallo sconto. L'Agenzia scartava la comunicazione relativa al secondo SAL del Sismabonus, per una spesa di 1.970.886 euro e crediti attesi per 1.281.080 euro, ritenendo che il 35% non fosse stato sostenuto dai condomini.

La Corte accoglie il ricorso. Richiama una risposta a interpello della Direzione regionale della Lombardia del 2024, secondo cui il risarcimento assicurativo accreditato sul conto condominiale appartiene ai condomini in base ai millesimi e il suo impiego per pagare i lavori è solo una diversa modalità di pagamento, e la ritiene applicabile alle somme versate dall'impresa quale accollante. Ritiene oggettiva la perdita corrispondente alla riduzione dell'aliquota e provata la lite con l'appaltatrice originaria. Qualifica il risarcimento come ristoro autonomo rispetto al corrispettivo e nega l'elusività, per le ragioni economiche dell'operazione; aggiunge che l'abuso avrebbe richiesto il procedimento dell'art. 10-bis della legge n. 212 del 2000, nella specie non seguito. Compensa le spese per la complessità della questione.

4. COLLOCAZIONE NELL'ORIENTAMENTO

La sentenza non richiama precedenti giurisprudenziali e dà atto dell'assenza di un indirizzo di legittimità consolidato; si fonda sulla prassi dell'Amministrazione, estendendo al risarcimento dovuto dall'appaltatore inadempiente la soluzione elaborata per gli indennizzi assicurativi. L'argomento centrale è la qualificazione del risarcimento come ristoro della perdita del beneficio, distinto dal prezzo, che consente di ritenere la quota del 35% sostenuta con risorse dei condomini anche se la provvista proviene dall'impresa che riceve il pagamento.

Restano fuori dalla motivazione alcuni profili posti dalle parti: la Corte non si pronuncia sulla tesi dell'Ufficio relativa alle spese rimborsate da terzi e non assoggettate a tassazione, né sull'argomento della ricorrente fondato sulla tassazione del risarcimento come lucro cessante, e non esamina la legittimazione dell'impresa a impugnare lo scarto di una comunicazione trasmessa dal condominio. Il richiamo all'art. 10-bis si affianca alla valutazione sull'assenza di elusività, mentre l'Ufficio aveva dichiarato di non aver formalizzato alcun accertamento di abuso. La risposta a interpello riguarda inoltre indennizzi assicurativi e prevede una dichiarazione dei condomini di aver messo la propria quota a disposizione dell'amministratore, adempimento sul quale la sentenza non si sofferma.

Pubblicato il 9 ottobre 2026 · Redazione MassimarIA

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.