

Oggetto: esteso l'obbligo del visto di conformità a tutti gli interventi edilizi, non soltanto al superbonus 110%.

1. Premessa

A seguito di diversi controlli effettuati dall'Agenzia delle Entrate, relativamente agli interventi edilizi sostenuti, si è reso necessario adottare altre misure di controllo per evitare l'aumento di frodi fiscali.

In particolare, per contrastare tale fenomeno, è stato pubblicato il Decreto Legge n.157 del'11 novembre 2021, c.d. *Decreto controlli*, il quale ha esteso **l'obbligo del visto di conformità a tutti i bonus edilizi vigenti** e non soltanto al superbonus 110%.

Si precisa che tali disposizioni sono **valide a partire dalla data del 12 novembre 2021**.

In primis, si ricorda che le possibilità per i soggetti beneficiari delle agevolazioni fiscali in materia edilizia sono le seguenti:

- a) **detrazione diretta** in dichiarazione dei redditi;
- b) **sconto in fattura** effettuato direttamente dalla ditta esecutrice degli interventi;
- c) **cessione del credito** ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito.

Per l'applicazione dello **sconto in fattura** e per la **cessione del credito** spettante, è necessario inviare un apposito **modello di comunicazione** all'Agenzia delle Entrate, mediante il quale si informa sulla modalità con cui il soggetto beneficiario della detrazione fruisce dell'agevolazione fiscale.



2. Interventi edilizi coinvolti

Il Decreto Rilancio (DL 34/2020) con l'art.121 introduce la possibilità, per il soggetto contribuente, di optare per lo **sconto in fattura** o per la **cessione del credito**, in alternativa alla **diretta detrazione in dichiarazione dei redditi**, per gli interventi sottoelencati:

- 1) **Superbonus 110%**, per interventi di ecobonus e sismabonus, di cui all'art.119 del DL 34/2020, la cui percentuale di detrazione è pari **al 110%** dell'importo sostenuto;
- 2) Interventi di **ristrutturazione**, atti al recupero del patrimonio edilizio, di cui all'articolo 16-bis, c.1, l. a) e b), del DPR 917/1986, con una percentuale di **detrazione pari al 50%** dell'importo sostenuto;
- 3) Interventi di **“ecobonus”**, ossia relativi all'efficienza energetica, di cui all'articolo 14 del DL 63/2013, con una percentuale di detrazione che, a seconda della tipologia di interventi, può essere pari **al 50% o al 65%** dell'importo sostenuto;
- 4) Interventi di **“sismabonus”**, all'interno del quale rientrano gli interventi di adozione di misure antisismiche, di cui all'articolo 16, c. da 1-bis a 1-septies del DL 63/2013, con una percentuale di detrazione pari **al 50%** dell'importo sostenuto o, nel caso in cui venga certificata una riduzione delle classi di rischio dell'edificio, la percentuale aumenta **fino ad un massimo** di percentuale pari **all'85%**;
- 5) **Bonus facciate**, atti al recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, c. 219, L. 160/2019, con una percentuale pari **al 90%** dell'importo sostenuto fino alla data del 31 dicembre 2021. Per tali interventi, si prevede una riduzione della percentuale al 60% a decorrere dal 1° gennaio 2022;
- 6) **Installazione di impianti fotovoltaici**, di cui all'articolo 16-bis, c.1, l. h) DPR 917/1986, con una percentuale pari **al 50%** dell'importo sostenuto;
- 7) **Installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici**, di cui all'articolo 16-ter del DL 63/2013, con una percentuale pari **al 50%** dell'importo sostenuto.



3. Visto di conformità

Come già anticipato, il *Decreto controlli*, pubblicato in Gazzetta Ufficiale soltanto pochi giorni fa (12 novembre 2021), ha introdotto **l'obbligo di apporre il visto di conformità su tutti gli interventi edilizi**.

Il visto di conformità ha lo scopo di attestare che gli interventi edilizi effettuati siano stati svolti nella massima regolarità, verificando la sussistenza di tutti i requisiti richiesti dalla norma.

Si ricorda che il **visto di conformità può essere richiesto** dal contribuente a uno dei soggetti abilitati definiti all'articolo 3, c.3, l. a) e b) del D.P.R. n. 322/1998, tra cui gli **iscritti all'albo dei dottori commercialisti, degli esperti contabili**.

Nel caso di interventi di **superbonus 110%** l'apposizione del visto di conformità era già richiesta soltanto nel caso in cui si scegliesse lo sconto in fattura o la cessione del credito; adesso, invece, **è richiesto il visto anche nel caso di detrazione diretta in dichiarazione dei redditi**.

Nel caso di tutti gli altri bonus edilizi, di cui all'art.121 del DL 34/2020 (ristrutturazione edilizia, ecobonus, sismabonus e bonus facciate), non era in precedenza richiesto il visto di conformità. Adesso, con l'introduzione del *Decreto controlli* **il visto di conformità diventa obbligatorio nel caso di sconto in fattura e nel caso di cessione del credito**; escludendo, per tali interventi, il visto di conformità nel caso di diretta detrazione in dichiarazione dei redditi, il quale resta obbligatorio per i soli interventi rientranti nel superbonus 110%.

Tuttavia, si precisa che, **solo nel caso di interventi rientrati nel superbonus 110%**, il contribuente che intenda **portare in detrazione** in dichiarazione dei redditi, non fruendo pertanto né dello sconto in fattura, né della cessione del credito, **non è tenuto a richiedere il visto di conformità** al professionista abilitato se la dichiarazione dei redditi è presentata direttamente dal contribuente stesso, mediante il **modello precompilato** messo a disposizione sul portale dell'Agenzia delle



Entrate, o, se la dichiarazione dei redditi è presentata dal **sostituto d'imposta che presta assistenza fiscale**.

La comunicazione di sconto in fattura o di cessione del credito relativa agli interventi eseguiti sulle **unità immobiliari** deve essere inviata all'Agenzia delle Entrate **esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità**.

La comunicazione relativa agli interventi eseguiti sui **condomini** deve essere inviata dal **soggetto che rilascia il visto di conformità o dall'amministratore del condominio**.

4. Asseverazione del tecnico abilitato

Altro aspetto fondamentale, evidenziato all'interno del *Decreto controlli*, riguarda l'asseverazione da parte del tecnico abilitato.

I tecnici abilitati al rilascio delle **asseverazioni** dovranno anche verificare la **congruità delle spese sostenute**, tenendo conto dei prezzari individuati all'allegato A del DM del 6 agosto 2020.

Inoltre, ai fini dell'asseverazione, il tecnico abilitato dovrà tenere conto anche dei **valori massimi** relativi a ciascuna categoria di beni, identificati mediante apposito decreto del Ministro della transizione ecologica, che verrà adottato entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della Legge di conversione del *Decreto controlli*.

Il professionista che rilascia il visto dovrà, inoltre, verificare che le asseverazioni rilasciate dai tecnici abilitati siano coordinate da una verifica delle spese sostenute asseverate dal tecnico abilitato.

5. Questioni incerte

Tuttavia, restano ancora molti dubbi sulla nuova normativa introdotta.



Ad esempio, nell'ipotesi di una successiva cessione di un credito già ricevuto, tenuto conto della possibilità di poter cedere infinite volte il credito, nel rispetto dei limiti temporali, sembrerebbe anche in questo caso necessaria l'apposizione del visto di conformità da parte del professionista.

Infatti, non sono ancora chiare le disposizioni in merito a cessione di crediti successivi alla data del 12 novembre 2021, i quali in origine non hanno avuto necessità di apporre alcun visto di conformità, la cui comunicazione è stata effettuata prima della data di entrata in vigore del *Decreto controlli*.

Oppure, nel caso di interventi non ancora terminati e, di conseguenza, per la quota di spesa non ancora pagata, si ipotizza che su di essi sia necessaria l'apposizione del visto di conformità, anche nel caso di parte dei lavori già ultimati e le cui spese erano già pagate dal contribuente.

Si ipotizza che, in caso di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate, qualora non sussistano i presupposti richiesti dalla normativa, si procede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti beneficiari dell'agevolazione (si tratta quindi di coloro i quali sostengono le spese). Tale importo sarà restituito interamente e sarà inoltre dovuto un maggior importo per interessi e sanzioni.

Per gli interventi di superbonus 110%, la normativa considerava all'interno delle spese agevolate anche l'onorario del professionista per l'apposizione del visto di conformità rilasciato dal professionista. Non è ancora chiaro se, per gli altri bonus edilizi, tale spesa potrà essere considerata ai fini dell'agevolazione per il soggetto contribuente che sostiene la spesa.

Ai sensi di quanto disposto dall'art.121 del Decreto Rilancio, sono direttamente coinvolti nella eventuale restituzione del credito d'imposta, maggiorato di interessi e sanzioni, esclusivamente i soggetti beneficiari della detrazione; mentre, i fornitori che applicano lo sconto o i soggetti cessionari rispondono soltanto per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura



maggiore rispetto al credito ricevuto. Tuttavia, anche su questo punto si resta in attesa di ulteriori disposizioni in merito.

6. Profili di rischio

Il *Decreto controlli* individua, inoltre, dei profili di rischio che possono sospendere l'utilizzo del credito spettante; infatti, l'Agenzia delle Entrate, **entro 5 giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione, può sospendere**, per un massimo di 30 giorni, **gli effetti delle comunicazioni**.

In particolare, tali controlli riguardano:

- la coerenza e la regolarità dei dati indicati all'interno delle comunicazioni, confrontati con i dati in possesso da parte dell'Agenzia delle Entrate stessa;
- i dati riguardanti i crediti oggetto di cessioni ed i soggetti che risultano coinvolti nell'operazione di cessione;
- analoghe cessioni effettuate in precedenza.

Se all'esito del controllo effettuato da parte dell'Agenzia delle Entrate risultano **confermati i profili di rischio**, la comunicazione **risulta non effettuata** e l'esito negativo verrà comunicato al soggetto che ha trasmesso la comunicazione.

Se, invece, l'operazione **non presenta profili di rischio**, allora si procede **all'effettivo invio** della comunicazione e alla conseguente spettanza del credito.

7. Controlli

L'Agenzia delle Entrate effettuerà dei controlli sulle agevolazioni fiscali in materia edilizia e sulla loro reale spettanza.



In particolare, è previsto che l’Agenzia delle Entrate possa contestare l’utilizzo in compensazione di crediti illegittimamente fruiti mediante un **atto di recupero**, di cui all’art.1, c. 421 e 422 della L. n.311/2004.

Tale contestazione può essere notificata **entro il 31 dicembre del 5° anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione**.

Si resta in attesa di un provvedimento da parte del direttore dell’Agenzia delle Entrate.

Infine, si precisa che, in sede di conversione del Decreto in Legge potrebbero esservi apportate modifiche.

Palermo 16 novembre 2021

Avv. Dott. Angelo Pisciotta

