



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

# **Bonus edilizi: il punto, le novità della legge di Bilancio 2022 e del «decreto «Antifrodi»»**

## **WEBINAR**

Martedì, 21 dicembre 2021  
dalle ore 15,30 alle ore 17,30

**Fabrizio Giovanni Poggiani**  
*Dottore commercialista*  
*Revisore legale*  
*Pubblicista*  
**ODCEC Pistoia**





Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo

## Disegno di legge di Bilancio 2022

### Sintesi

#### ATTENZIONE

**Ristabilita la cessione e sconto in  
fattura anche per i «bonus  
ordinari» fino al 31 dicembre 2024  
con la modifica del comma 2  
dell'art. 121 del D.L. 34/2020  
(si veda successiva slide)**

### Il punto sui bonus edilizi

Ristrutturazione	Confermata fino al 31/12/2024 la percentuale maggiorata nella misura del 50% della detrazione Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di cui all'art. 16-bis del dpr 917/1986
Ecobonus	Per l'ecobonus, confermata fino al 31/12/2024, la detrazione, di cui all'art. 14 del dl 63/2013, con riguardo alle detrazioni 50-65% (e detrazioni 70-75%), ivi comprese quelle maggiorate dell'80-85% disposte dal comma 2-quater <sup>1</sup> , sempre per gli interventi relativi alle parti comuni dell'edificio, nel caso in cui si scelga di fruire congiuntamente dell'ecobonus e del sismabonus
Sismabonus	Proroga al 31/12/2024 della detrazione, di cui ai commi 1-bis e ss. dell'art. 16 del dl 63/2013, con riguardo a tutte le tipologie di detrazioni per interventi (dal 50% del comma 1-bis, al 70-80% del comma 1-quater e 75-85% del comma 1-quinquies) e anche del sismabonus acquisti, spettante agli acquirenti degli immobili di cui al comma 1-septies
Bonus mobili	Per questa detrazione, di cui all'art. 16 comma 2 del dl 63/2013, è stata disposta la proroga al 31/12/2024 ma anche la riduzione del tetto massimo di spesa, su cui applicare la detrazione pari al 50%, che passa da 16.000 euro a 5.000 euro, per le spese sostenute negli anni 2022, 2023 e 2024
Bonus verde	Prorogato a tutto il 31/12/2024 il bonus per la sistemazione dei giardini, di cui all'art. 1 commi 12-15 della legge 205/2017, nella misura del 36% su un importo massimo di spesa di euro 5.000
Bonus facciate	Detrazione, di cui ai commi da 219 a 223, dell'art. 1 della legge 160/2019, confermata a tutto il 2022 ma con la riduzione della percentuale dal 90% al 60%
Superbonus	Detrazione maggiorata del 110% modulata che, per i condomini e le persone fisiche, di cui alla lettera a), comma 9 dell'art. 119, compresi gli interventi eseguiti sugli edifici oggetto di demolizione e ricostruzione, viene confermata nella misura piena fino al 31/12/2023, nella misura del 70% per le spese sostenute nel 2024 e nella misura del 65% per le spese sostenute nel 2025. Per gli interventi delle persone fisiche, di cui alla lettera a), del medesimo comma 9, la proroga del 110% è limitata al periodo d'imposta 2022 (fino al 31/12/2022) se gli interventi sono eseguiti da contribuenti persone fisiche con Isee non superiore a 25.000 euro o se gli interventi sono eseguiti da contribuenti-persone fisiche che, alla data del 30/09/2021, avevano presentato la Cila. Per gli IACP e enti assimilati e per le cooperative, di cui alle lettere c) e d) del comma 9, la proroga viene fissata al 31/12/2023 a condizione che alla data del 30/06/2023 siano già stati ultimati lavori per una percentuale di almeno il 60%
Cessione e/o sconto in fattura	La detta opzione, alternativa all'utilizzo diretto delle detrazioni, sarà esercitabile dall'1/1/2022 fino al 31/12/2025 ma soltanto per le spese aventi a oggetto la detrazione maggiorata del 110%, ai sensi del comma 7-bis dell'art. 121 del dl 34/2020



*La legge di bilancio 2022 è stata inviata al Senato per l'avvio dell'iter di approvazione*

# Sconti estesi per i bonus edilizi

## La cessione del credito si applicherà anche al 50 e al 65%

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**C**essione e sconto in fattura anche per i bonus ordinari per le spese sostenute fino al 31/12/2024. Confermate le indiscrezioni del quotidiano sulla proroga anche di questa modalità alternativa all'utilizzo della detrazione fruibile per l'ecobonus, la ristrutturazione edilizia, il sismabonus e il bonus facciate.

Con una modifica all'impianto normativo del disegno di legge di bilancio per il 2022, licenziato lo scorso 28 ottobre dal Consiglio dei ministri e in arrivo al senato per l'avvio dell'iter parlamentare, il legislatore intervenendo sul comma 1 dell'art. 121 con la sostituzione delle parole «negli anni 2020 e 2021» con le parole «negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024», conferma quanto anticipato da *ItaliaOggi* il 30 ottobre 2021, ovvero la proroga della cessione e sconto in fat-

tura a tutto il 2024.

Con riferimento alle disposizioni introdotte nella versione aggiornata del disegno di legge, infatti, i soggetti che sostengono, negli anni dal 2020, al 2024, le spese per gli interventi agevolati, oltre che nel 2025 agli interventi che danno diritto 110%, di cui al comma 7-bis dell'art. 121 del dl 34/2020, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in sede di dichiarazione dei redditi, alternativamente, per lo 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 un 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 o per la cessione della detrazione; in detto ulti-

mo caso, l'importo corrispondente alla detrazione spettante si trasforma in un credito d'imposta in capo al cessionario che a sua volta potrà cederlo ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Le modalità attuative dell'art. 121 del dl 34/2020, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica, sono state definite da specifici provvedimenti dell'Agenzia delle entrate (n. 283847/2020 e n. 326047/2020).

Si ricorda, inoltre, che le detrazioni edilizie per le quali risulta possibile esercitare le opzioni, di cui al comma 1 dell'art. 121 del dl 34/2020, sono quelle elencate dal comma 2 del medesimo articolo e, quindi, si tratta delle spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di cui alle lettere a) e b) dell'art. 16-bis del dpr 917/1986, di ef-

ficientamento energetico, di cui all'art. 14 del dl 63/2013, di adozione di misure antisismiche, di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 del dl 63/2013, di installazione di impianti fotovoltaici, di cui alla lett. h), comma 1 dell'art. 16-bis del dpr 917/1986 e, infine, delle spese per recupero e/o restauro delle facciate, di cui ai commi 219 e 220, dell'art. 1 della legge 160/2019.

La cessione e lo sconto sul corrispettivo sarebbe stata prevista fino al 2024 anche per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici, di cui all'art. 16-ter del dl 63/2013 ma, nella versione licenziata del disegno di legge in commento, la detta detrazione pari al 50% per l'acquisto e l'installazione di dette infrastrutture non risulta riproposta (prorogata), con la conseguenza che, salvo ulteriori integrazioni, scadrà alla fine del 2021.

Si ricorda, infine, che la ci-

tata opzione può essere esercitata, in relazione ai bonus ordinari, in qualsiasi momento giacché, come indicato dal ministero dell'economia e delle finanze (Q.T. 5-06307), la locuzione «può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori», di cui al comma 1-bis dell'art. 121 del dl 34/2020, deve essere interpretata come una mera facoltà del contribuente, rappresentando, in detto caso, solo una mera eventualità che non pregiudica la possibilità di esercitare la scelta in assenza di una previsione di stati di avanzamento (Sal), a condizione che gli interventi sia effettivamente realizzati.

— © Riproduzione riservata —



Il disegno di legge  
su [www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi](http://www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi)



Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo

VISTO E ASSEVERAZIONE, FAQ NON AGGIORNATA

## *Superbonus, il fisco inciampa*

Nell'aggiornare le risposte alle domande frequenti su visto di conformità e asseverazione sui bonus edilizi (si veda articolo a pag. 23), l'agenzia delle entrate non ha tenuto conto delle modifiche legislative intervenute con la legge di bilancio 2021. Nel rispondere a un contribuente comproprietario di un intero edificio composto da più unità familiari che vuole accedere al 110%, infatti, l'agenzia non tiene conto del fatto che, se l'edificio è composto da due a quattro unità immobiliari, l'intervento è assimilato al condominio e quindi può fruire del superbonus. L'intenzione dell'agenzia era, innanzitutto, quella di fornire i primi chiarimenti sul tema della cessione e sconto, con particolare riferimento agli obblighi introdotti dal dl 157/2021 (decreto Antifrode); sul punto, chiarimento assai importante, si precisa che gli obblighi introdotti dal detto decreto non si applicano ai contribuenti che, anteriormente al 12/11/2021 (data di pubblicazione in *G.U.* del provvedimento), hanno ricevuto le fatture da parte di un fornitore, assolto ai relativi pagamenti ed esercitato l'opzione per la cessione o lo sconto sul corrispettivo, anche se la comunicazione non è stata ancora inviata. In aggiunta, con riferimento ai professionisti tecnici, viene precisato che gli abilitati all'attestazione della congruità delle spese per gli interventi ammessi al 110% possono rilasciare, per il medesimo tipo di intervento, anche la nuova attestazione di congruità, introdotta dall'art. 1 del dl 157/2021. L'agenzia però inciampa sulle disposizioni vigenti, giacché non tiene conto delle modifiche introdotte dalla legge 178/2020 (legge di bilancio 2021) e dal dl 77/2021 (decreto semplificazioni). È il caso, per esempio, del quesito concernente il contribuente che, comproprietario con il coniuge e i propri figli minori, di un intero edificio composto da più unità immobiliari, autonomamente accatastate,

possedute dagli stessi in qualità di persone fisiche, al di fuori dell'esercizio delle attività di impresa e di lavoro autonomo, chiede di poter fruire del 110% per il rifacimento del cappotto termico dell'edificio e per la sostituzione degli infissi delle citate unità immobiliari; la risposta delle Entrate è negativa e richiama il paragrafo 1.1) della circolare 24/E/2020 nella considerazione che l'edificio oggetto degli interventi non è costituito in condominio. È pur vero che il quesito è carente nella indicazione del numero delle unità che compongono l'edificio oggetto degli interventi ma è da ritenere altrettanto errata, in modo assoluto, la risposta negativa fornita dall'agenzia che, peraltro, richiama una circolare ormai superata, sul punto, dai successivi interventi legislativi. Infatti, per effetto di quanto previsto dalla lett. a), comma 9 dell'art. 119 del dl 34/2020, nel rispetto delle ulteriori condizioni previste dalla normativa, sono ammesse a beneficiare del 110% anche le persone fisiche, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (a sostegno, agenzia delle entrate, risposte nn. 242/2021 e 464/2021). Le parole «e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche» sono state inserite dalla lett. n), comma 66, dell'art. 1 della legge 178/2020 (G.U. 30/12/2020 n. 322, S.O. n. 46); modifica di cui l'agenzia non pare abbia tenuto conto nella formulazione della relativa risposta.

**Fabrizio G. Poggiani**

— © Riproduzione riservata — ■



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

## Le principali criticità sui bonus edilizi

<b>Cessione e sconto</b>	Per i bonus ordinari si deve tenere conto della data del 12/11/2021 (entrata in vigore del decreto «Antifrodi») al fine di ottenere il visto di conformità e l'attestazione della congruità delle spese per gli interventi eseguiti
<b>Attestazione</b>	Non è presente uno specifico modello per l'attestazione della congruità delle spese degli interventi ordinari. In attesa del decreto del ministro della Transizione ecologica, è necessario far riferimento al dm 6/08/2020 (decreto «Requisiti») e per gli interventi diversi dall'efficientamento, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico, è necessario utilizzare i prezziari delle regioni e delle province autonome, i listini ufficiali o i listini delle locali camere di commercio o, in difetto, i prezzi di mercato rilevati in base al luogo di esecuzione dell'intervento che indicano valori fuori mercato
<b>Sospensione cessione e/o sconto</b>	Le comunicazioni per le opzioni di cessione e/o sconto e quelle delle cessioni successive alla prima, possono essere sospese in presenza di profili di rischio a cura delle Entrate
<b>Acquisti immobili ristrutturati</b>	Resta incerto l'esonero dall'ottenimento dell'asseverazione delle spese relative all'acquisto di unità immobiliari collocate in edifici oggetto di interventi di restauro o risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, agevolate con la detrazione del 50%, di cui al comma 3 dell'art. 16-bis del dpr 917/1986 (Tuir)
<b>Condomini</b>	Per i lavori trainati, eseguiti all'interno dei condomini e negli edifici fino a quattro unità posseduti da un unico proprietario, non sono previsti i medesimi termini indicati per quelli trainanti, giacché per questi ultimi la proroga è prevista al 31/12/2025 mentre per i trainati il termine resta fissato al 31/12/2022, sempreché si rispettino i requisiti, di cui al comma 8-bis dell'art. 119 del dl 34/2020
<b>Bonus facciate</b>	Per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali è una corsa contro il tempo per beneficiare della percentuale del 90% poiché, dovendo far riferimento al criterio di competenza, allo stato attuale i lavori devono essere ultimati entro il 31/12/2021
<b>Spese accessorie</b>	I tecnici devono attestare anche la congruità delle spese «strettamente collegate» agli interventi e devono eseguire una ripartizione oggettiva delle spese comuni a ogni intervento



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

# **L'AMBITO APPLICATIVO**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

- **Articolo 119 del D.L. 34/2020 (detrazione maggiorata del 110%)**
- **Articolo 121 del D.L. 34/2020 (cessione o sconto in fattura)**
- **Art. 16-bis del D.P.R. 917/1986**
- **Articoli 14 e 16 del D.L. 63/2013**
- **Ministero dello sviluppo economico decreto 6 agosto 2020 («Decreto asseverazioni»)**
- **Ministero dello Sviluppo economico di concerto con il MEF e Ministero dell'Ambiente e delle Infrastrutture del 6 agosto 2020 («Decreto requisiti»)**
- **Ministero delle infrastrutture e dei trasporti D.M. 6 agosto 2020 n. 329**
- **Decreto Legge 11 novembre 2021 n. 157 («decreto Antifrodi»)**
- **Agenzia delle Entrate, «Guida al Superbonus 110%» - febbraio 2021**
- **Agenzia delle Entrate, circolare 8 agosto 2020 n. 24/E**
- **Agenzia delle Entrate, circolare 22 dicembre 2020 n. 30/E**
- **Agenzia delle Entrate, circolare 29 novembre 2021 n. 16/E**
- **Agenzia delle Entrate, risoluzione 28 settembre 2020 n. 60/E**
- **Agenzia delle Entrate, provvedimento 8 agosto 2020 n. 283847**
- **Agenzia delle Entrate, risoluzione 28 dicembre 2020 n. 83/E**
- **Agenzia delle Entrate, risposte agli interpelli (dicembre 2020 – dicembre 2021)**
- **Agenzia delle Entrate, risposte alle FAQ (aggiornate al 22 novembre 2021)**
- **Agenzia delle Entrate, risposte al Forum di ItaliaOggi e Telefisco del 2021**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**



## **SUPERBONUS 110%**

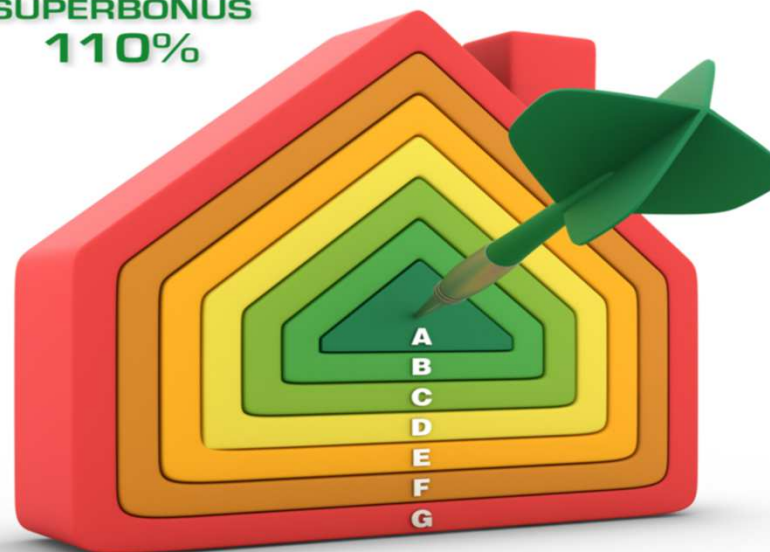
DETRAZIONI PER INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO,  
SISMA BONUS, FOTOVOLTAICO, COLONNINE DI RICARICA DI VEICOLI  
ELETTRICI, ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

(febbraio 2021)



aggiornamento FEBBRAIO 2021

**SUPERBONUS  
110%**







**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

## **Superbonus 110%**

Articolo 119

D.L. 34/2020

Disciplina speciale in  
deroga alle normali  
detrazioni edilizie

## **Trasformazione, Cessione e sconto in fattura**

Articolo 121

D.L. 34/2020

Disciplina speciale che  
si estende anche ai  
normali bonus edilizi

## **Misure di contrasto alle frodi**

Articolo 122-bis

D.L. 34/2020

Disciplina che si  
estende alle cessioni  
di tutte le tipologie di  
credito



## Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Arezzo

La detrazione di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica nella misura del 110 per cento per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, **sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022**, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari **importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022**, nei seguenti casi:

- a) **interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate** che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno. **Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.** La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017;
- b) **interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti** con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microcogenerazione o a collettori solari, nonché', esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;
- c) **interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti** e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microcogenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186, nonché', esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000 ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

**comma 1, articolo 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito nella legge 77/2020**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

<b>Le tipologie e le soglie differenziate</b>	
<b>Tipologia</b>	<b>Soglie</b>
Per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi	<ul style="list-style-type: none"><li>• 50.000 per gli edifici unifamiliari</li><li>• 50.000 per ogni unità immobiliare situata all'interno degli edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi all'esterno</li><li>• 40.000 per ogni unità immobiliare inserita in un edificio composto da due a otto unità immobiliari</li><li>• 30.000 per ogni unità immobiliare inserita in un edificio composto da più di otto unità immobiliari</li></ul>
Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe "A" di prodotto prevista dal regolamento delegato della Commissione (UE) n. 811/2013, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di micro-cogenerazione	<ul style="list-style-type: none"><li>• 20.000 per ogni unità immobiliare inserita in un edificio composto fino a otto unità immobiliari</li><li>• 15.000 per ogni unità immobiliare inserita in un edificio composto da più di otto unità immobiliari</li></ul>
Per gli interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe "a" di prodotto prevista dal regolamento delegato della commissione (UE) n. 811/2013 a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di micro-cogenerazione	30.000 per ogni unità abitativa
Per gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del D.L. n. 63/2013 (per esempio, l'installazione di pannelli o schermature solari), nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento ed a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi sopraelencati	Nei limiti di spesa previsti per ogni specifica tipologia di intervento



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

<b>Ambito oggettivo</b>	
<b>Tipologia di immobile</b>	<b>Interventi</b>
<b>Parti comuni di edifici residenziali in "condominio"</b>	Sia trainanti, sia trainati
<b>Edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze</b>	Sia trainanti, sia trainati
<b>Unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze</b>	Sia trainanti, sia trainati
<b>Singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di condomini</b>	Solo trainati

**Agenzia delle Entrate, circolare 8 agosto 2020 n. 24/E**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

<b>Soggetti beneficiari</b>	<b>Momento di sostenimento delle spese (situazione attuale)</b>
<b>Generalità dei soggetti (comma 9 dell'art. 119 del D.L. 34/2020)</b>	Dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022
<b>Condomini</b>	Dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2022 (il termine, in precedenza, era stato fissato al 30 giugno 2022 e l'estensione al 31 dicembre 2022 era prevista solo se al 30 giugno 2022 gli interventi erano eseguiti per almeno il 60%)
<b>IACP ed enti equivalenti</b>	Dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2013 (in precedenza era il 31 dicembre 2022) Estensione al 31 dicembre 2023 (in precedenza era il 30 giugno 2023) se al 30 giugno 2023 gli interventi sono eseguiti per almeno il 60%
<b>Persone fisiche possessori di interi immobili composti da 2 a 4 unità o in comproprietà da più persone fisiche pro indiviso</b>	Al 31 dicembre 2022, se al 30 giugno 2022 sono stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo

**articolo 119 del D.L. 34/2020 modificato dal comma 3 dell'art. 1 del D.L. 59/2021**



*Una risposta a interpello delle Entrate sul maggior termine per usufruire del 110%*

# Visione d'insieme sui lavori

## Per la verifica del 60% conta l'intervento complessivo

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**P**er la verifica della realizzazione del 60% dei lavori, al fine di poter beneficiare del maggior termine per fruire del 110%, risulta rilevante l'intervento complessivamente considerato e non quello riguardante gli specifici interventi. Così l'Agenzia delle entrate che con la risposta 791/2021 ha fornito ulteriori chiarimenti in merito alla fruibilità della detrazione del 110%, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, con particolare riferimento al raggiungimento della detta percentuale (60%) dei lavori, di cui al comma 8-bis dell'art. 119 del dl 34/2020, convertito nella legge 77/2020. Preliminarmente, è opportuno precisare che il calcolo fornito con la risposta indicata al punto che precede non deve essere confuso con quello che deve essere fatto per il raggiungimento della percentuale minima di completamento dello stato di avanzamento dei lavori (Sal) pari al

30%, come richiesto dal comma 1-bis dell'art. 121 del dl 34/2020 finalizzato all'esercizio delle opzioni, relativamente alle spese sostenute per interventi non ancora ultimati. Sul punto specifico, infatti, sia con riferimento agli interventi di efficienza energetica, sia relativamente agli interventi di riduzione del rischio sismico, è già presente un'altra risposta (Dre Veneto n. 907-1595/2021) che ha precisato che la verifica del superamento della soglia di completamento del 30% dei lavori complessivi, ai fini della determinazione e validazione degli stati di avanzamento dei lavori (Sal), può essere fatta disgiuntamente, con separazione degli interventi, per l'esercizio delle opzioni per la cessione e/o sconto in fattura, di cui al citato art. 121 del dl 34/2020. La risposta in commento (791/2021) interviene, invece, con riferimento alla fruizione della detrazione maggiorata del 110%, per la verifica del rispetto della condizione richiesta che al 30/06/2022 sia stato realizzato almeno il 60% dell'in-

tervento complessivo.

La percentuale del 60%, per l'Agenzia deve essere applicata all'intervento complessivamente considerato e non solo con riguardo a determinati interventi; si trattava, in particolare, di interventi destinati al contenimento dei rischi sismici.

Si evidenzia, infatti, che, ai sensi dei commi 1, 4, 5 e 8, dell'art. 119 del dl 34/2020, al fine di poter fruire della detrazione maggiorata del 110%, le spese relative agli interventi agevolati devono essere sostenute, allo stato attuale e senza tenere conto delle disposizioni in corso di emanazione (legge di bilancio 2022), dall'1/07/2020 al 30/06/2022. I commi 3-bis e 8-bis dell'art. 119 del dl 34/2020 hanno introdotto una vera e propria modulazione per la fruizione del superbonus, distinguendo le spese per gli interventi sostenute dai condomini, ai sensi della lett. a) del comma 9 dell'art. 119 e dalle persone fisiche, uniche proprietarie di interi edifici composti da due a quattro unità immobiliari, ai sensi della mede-

sima lett. a) nonché dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o enti equipollenti, ai sensi della lett. c) del comma 9 dell'art. 119.

Infatti, con riferimento alle spese sostenute per interventi eseguiti dai condomini, il termine ultimo per il sostenimento delle spese è fissato al 30/6/2023 e, per quanto riguarda le spese sostenute per interventi eseguiti dalle persone fisiche su parti comuni di edifici interamente posseduti composti da due a quattro unità immobiliari, il termine ultimo per il sostenimento delle spese è fissato al 30/6/2022 ma si allunga fino alla fine dell'anno (31/12/2022) con riferimento alle spese riguardanti gli interventi realizzati per almeno il 60% dell'intervento complessivo entro il termine ordinario del 30/6/2022.

La conseguenza è che, per verificare il raggiungimento della quota del 60% e poter beneficiare del termine più lungo, le persone fisiche devono aver effettuato, entro il 30/06/2022, almeno il 60% dell'intervento com-

plessivo (risulta rilevante l'intervento «complessivamente» considerato) mentre, per gli interventi eseguiti dagli IACP e soggetti equipollenti, il termine ultimo è fissato al 30/6/2023, con allungamento al 31/12/2023 per le spese, relative agli interventi realizzati al 30/6/2023, per almeno il 60% dell'intervento complessivo. Infine, niente viene precisato sulla tipologia di modulistica da presentare (permesso a costruire o Cila) ma viene confermato l'indirizzo che, anche ai fini del 110%, nel caso in cui gli interventi comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per determinare il limite della spesa si devono considerare le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi.

**IO**  
CONLINE

La risposta a interpello su [www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi](http://www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi)

© Riproduzione riservata



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

<b>Intervento "trainante"</b>	<b>Intervento "trainato"</b>	<b>Detrazione maggiorata del 110%</b>
<b>Spese sostenute prima del 1° luglio 2020</b>	Spese sostenute dal 1°luglio 2020 al 30 giugno 2022	Non spettante
<b>Spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022</b>	Spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 dopo l'inizio dei lavori "trainanti" e prima della loro fine	Spettante
<b>Spese sostenute dal 1°luglio 2020 al 30 giugno 2022</b>	Spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 prima dell'inizio dei lavori "trainanti"	Non spettante
<b>Spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022</b>	Spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 dopo la fine dei lavori "trainanti".	Non spettante

**articolo 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito nella legge 77/2020**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

## **Le novità in tema di superbonus 110%**

<b>Barriere architettoniche</b>	Detti interventi possono essere “trainati” nel superbonus anche se effettuati congiuntamente agli interventi “trainanti” di miglioramento sismico e non solo se effettuati congiuntamente agli interventi “trainanti” di efficienza energetica
<b>Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)</b>	Per gli interventi da realizzare, salvo soltanto quelli di demolizione e ricostruzione, è sufficiente la CILA, senza sia necessaria quindi l’attestazione della regolarità dell’immobile
<b>Terzo settore</b>	Per gli immobili censiti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4 e detenuti a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto e comodato d’uso gratuito, con esclusione delle locazioni, sempre che il contratto di comodato sia stato regolarmente registrato in data certa e anteriore al 1° giugno, dalle ONLUS, ODV e APS, che svolgono attività nell’ambito dei servizi socio-sanitari e assistenziali, il tetto massimo di spesa su cui calcolare la detrazione è potenzialmente incrementato





**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

## **Interventi e titoli edilizi necessari**

<b>Lavori eseguiti su immobili costruiti <i>ante 1° settembre 1967</i></b>	Sufficiente la presentazione della CILA	Attestazione relativa all'effettiva costruzione in epoca antecedente al 1° settembre 1967
<b>Lavori eseguiti su immobili costruiti <i>dopo il 1° settembre 1967</i></b>		Dovrà indicare gli estremi del titolo abilitativo che ha consentito la costruzione dell'immobile o il provvedimento che ne ha disposto la legittimazione
<b>Interventi di demolizione e ricostruzione</b>	CILA non sufficiente	

Tipologia	Novità da decreto semplificazioni.	Conformità urbanistica	Asseverazione e congruità delle spese
<b>Superbonus 110%</b>	Il decreto semplificazioni è applicabile, nella misura del mancato obbligo di verifica della conformità urbanistica, fermo restando la necessità di comunicazione dello stato di fatto dei luoghi in occasione della presentazione della CILA.	Dato l'aggiornamento approvato con il decreto semplificazioni la verifica di conformità urbanistica non può più essere inserita tra le spese detraibili poiché non più obbligatoria.	L'asseverazione della congruità delle spese effettuate per l'intervento di efficientamento energetico o miglioramento sismico è un obbligo normativo, ed il professionista dovrà certificare che gli importi delle singole attività svolte siano coerenti con i prezzi ufficiali di riferimento
<b>Bonus Casa 50%</b>	Il Decreto semplificazioni non si applica a questo bonus.	La conformità urbanistica risulta ancora obbligatoria per l'ottenimento del bonus casa, previa l'annullamento dell'incentivo.	L'asseverazione della congruità delle spese a firma di non tecnico abilitato non è richiesta, pertanto in caso di eventuale controllo dell'agenzia delle entrate si dovrà dare formale riscontro agli importi applicati per ogni singola voce di costo.
<b>Bonus Facciate 90%</b>	Il Decreto semplificazioni non si applica a questo bonus.	La conformità urbanistica risulta ancora obbligatoria per l'ottenimento del bonus casa, previa l'annullamento dell'incentivo.	L'asseverazione della congruità delle spese a firma di non tecnico abilitato è ora richiesta per le spese sostenute dopo il 12 novembre 2021.
<b>Ecobonus 65% e 50%</b>	Il Decreto semplificazioni non si applica a questo bonus.	La conformità urbanistica risulta ancora obbligatoria per l'ottenimento del bonus casa, previa l'annullamento dell'incentivo.	L'asseverazione della congruità delle spese a firma di non tecnico abilitato è ora richiesta per le spese sostenute dopo il 12 novembre 2021.



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Con riferimento ai possibili beneficiari della detrazione maggiorata, il citato art. 119 dispone che la stessa può fruibile:

- dai **condomìni e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte e professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone**
- dalle **persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni**, su unità immobiliari (sono previsti limiti, analizzati in seguito – comma 10 dell'art. 119 del D.L. 34/2020)
- dalle **cooperative di abitazione a proprietà indivisa** per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci
- dagli **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica
- dalle **organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus)** di cui all'art. 10 del d.lgs. 460/1997
- dalle **organizzazioni di volontariato (OdV)** iscritte nei registri di cui all'art. 6 della legge 266/1991
- dalle **associazioni di promozione sociale (APS)** iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'art. 7 della legge 383/2000
- dalle **associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro istituito ai sensi dell'art. 5, comma 2, lettera c) del d.lgs. 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

**articolo 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito nella legge 77/2020**



*VIDEOFORUM SUPERBONUS/ Per le spese connesse riparto proporzionato ai costi*

# Pertinenze fuori dal conteggio

## *Fino a 4 unità in comproprietà o con unico proprietario*

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**P**ertinenze fuori dal conteggio per la fruibilità del 110% in presenza di edifici composti fino a quattro unità e posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. Per le spese connesse, ripartizione in proporzione al costo sostenuto. Perdono il superbonus le unità immobiliari che a fine lavori rientrano nelle categorie di lusso (A/1, A/8 e A/9).

Questi alcuni dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate nel corso del VideoForum di ieri organizzato da ItaliaOggi e Class/Cnbc avente ad oggetto, appunto, il superbonus 110% per l'efficientamento energetico, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, convertito nella legge 77/2020.

Un chiarimento atteso riguardava, dopo le modifiche introdotte dalla lett. n), del comma 66 dell'art. 1 della legge 178/2020 (legge di bilancio 2021), la fruibilità della detrazione maggiorata in presenza

di un unico proprietario o di comproprietà tra più persone fisiche di edifici composti da due a quattro unità quando, in aggiunta alle unità abitative, sono presenti anche le pertinenze; di fatto l'incertezza si appalesava nel momento in cui l'unico proprietario fosse tale, per esempio, per quattro unità e per altrettante pertinenze.

L'Agenzia delle entrate, infatti, in assenza di specifiche disposizioni, ai fini della verifica del limite delle quattro unità immobiliari ritiene che le pertinenze non debbano essere considerate autonomamente, anche se distintamente accatastate, tenuto conto della ratio della modifica introdotta con la legge di bilancio per il 2021.

Di conseguenza, il contribuente può fruire della detrazione maggiorata anche se unico proprietario di un edificio composto, come nell'esempio sopra indicato, da quattro unità immobiliari abitative e da quattro pertinenze, che realizza interventi finalizzati al risparmio energetico sulle parti comuni del citato edificio e,

stante il fatto che la previsione è inserita nella lett. a), comma 9 del citato art. 119, a questa situazione si rendono applicabili, in linea generale, tutti i chiarimenti di prassi forniti relativamente agli edifici in condominio.

La conseguenza è che, anche per determinare i limiti di spesa, si deve tenere conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze, dovendo ulteriormente verificare se l'edificio, come detto posseduto da un unico proprietario o da più comproprietari, è prevalentemente residenziale nella sua interezza ovvero se la superficie complessiva delle unità immobiliari a destinazione abitativa sia superiore al cinquanta per cento.

In effetti, con altra risposta, l'Agenzia delle entrate interviene sui lavori eseguibili sulle parti comuni, in presenza di unità di lusso ovvero censite nelle categorie A/1, A/8 e A/9 e, richiamando una nota circolare (circ. 30/E/2020), che richiama la precedente (circ. 24/E/2020),

precisa che ai fini del calcolo della superficie complessiva delle unità immobiliari residenziali devono essere conteggiate tutte quelle a destinazione abitativa facenti parte del medesimo edificio, comprese quelle di lusso, sebbene escluse dal 110%.

Una ulteriore risposta riguarda la modalità di ripartizione delle spese comuni connesse a interventi diversi (si pensi alla progettazione, ai ponteggi, allo smaltimento dei rifiuti, al visto di conformità e quant'altro).

Sul punto, l'Agenzia delle entrate precisa che la ripartizione deve avvenire, tenendo conto anche di quanto indicato sul dm 6/08/2020 (decreto Requisiti - punto 13 - allegato A) e, quindi, con particolare riferimento alle spese professionali, qualora non già suddivise in singole fatture riferibili ad ogni intervento agevolato con il proprio massimale di spesa, la ripartizione deve avvenire sulla base di criteri oggettivi come, per esempio, in proporzione al costo sostenuto in relazione a ciascuna tipologia di intervento.

Con riferimento agli interventi trainati, l'agenzia richiama un documento di prassi (circ. 24/E/2020) e precisa che le spese sostenute per gli interventi trainati devono essere eseguite nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione mentre quelle per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per gli interventi trainati.

Infine, in presenza di variazione della categoria catastale, anche a seguito di una variazione della destinazione d'uso, con classamento finale in categoria di lusso (A/1, A/8 e A/9, in tale ultimo caso se non aperta al pubblico), l'agenzia conferma la perdita della detrazione maggiorata poiché è necessario che l'immobile, oggetto di interventi, «al termine dei lavori» deve rientrare in una categoria ammessa al beneficio.

—© Riproduzione riservata—

**Agenzia delle Entrate, sintesi delle principali risposte a VideoForum ItaliaOggi del 18 maggio 2021**



*I CHIARIMENTI DEL FISCO/L'Agenzia corregge la risposta di agosto sulle unifamiliari*

# Un dietrofront sul superbonus

## *In caso di più unità, limite di spesa solo per la residenziale*

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**D**ietrofront dell'Agenzia delle entrate sulle soglie di spesa delle unifamiliari. Per l'edificio posseduto da un unico proprietario, composto da più unità abitative e da pertinenze, il limite di spesa, per i lavori che fruiscono del 110%, resta quantificabile per la sola unità residenziale. Con risposta 765/2021 l'Agenzia ha corretto quanto affermato con risposta 568/2021 dello scorso 30 agosto, avente il medesimo oggetto, eliminata dal sito delle Entrate, concernente i tetti di spesa detraibili per edifici unifamiliari ai fini della fruizione del 110%, di cui all'art. 119 del dl 34/2020.

La risposta correttiva sconvolge i piani di molti contribuenti che sulla precedente indicazione hanno impostato gli interventi da agosto scorso e non appare aderente al dettato normativo, creando disparità tra l'unifamiliare e l'edificio

fino a quattro unità immobiliari posseduto da unico proprietario.

La fattispecie analizzata riguarda, in particolare, un edificio composto, anteriormente all'esecuzione dei lavori, da un'unica unità abitativa accatastata A/3 e da due pertinenze, di cui una accatastata C/6, con destinazione d'uso autorimessa, e una accatastata C/2, con destinazione d'uso magazzino.

Per la fruizione dell'ecobonus, dell'agevolazione per gli interventi di recupero edilizio e del sismabonus, l'agenzia delle entrate ritiene necessario tenere conto di un tetto massimo unitario di spese detraibili e, per la determinazione dei limiti massimi di spesa, quando sono presenti interventi che comportano l'accorpamento di più unità immobiliari o la suddivisione di un'unica unità, si devono considerare le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Con la precedente risposta (568/2021, l'Agenzia aveva precisato che, con riferimento al caso di specie ovvero nel caso in cui l'edificio risulti composto, nello stato precedente all'inizio dei lavori, da tre unità immobiliari accatastate separatamente, di cui una unità residenziale e due unità pertinenziali di categoria C/2 e C/6, la detrazione del 110%, nel rispetto di tutti gli altri requisiti e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto, risulta fruibile, ma, ai fini della verifica del limite di spesa sui cui calcolare la detrazione, si devono considerare tutte le unità immobiliari di cui si compone l'edificio censite in catasto prima dell'inizio dei lavori, incluse le pertinenze. Pertanto, secondo questa iniziale interpretazione, condivisibile sulla base delle norme presenti, con riguardo alla determinazione dei limiti di spesa ammessi al 110%, al pari degli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in

condominio, occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze; la conseguenza era che, ai fini del super sismabonus, la soglia di euro 96.000 doveva essere moltiplicata per il numero delle unità e delle pertinenze (quindi 96.000 x 3 unità).

La risposta 765/2021 interviene, tardivamente, con una inversione radicale, precisando che in quel caso (fabbricato composto da una unità abitativa e da due pertinenze), il limite di spesa a disposizione per gli interventi antisismici è pari a 96.000 dovendo considerare la sola e singola unità residenziale; detta situazione viene poi replicata con riferimento agli interventi prospettati di efficientamento e di installazione di impianti fotovoltaici.

Concludendo, quindi, posto che l'unifamiliare si pone all'interno della lett. b) del comma 9 dell'art. 119 del dl 34/2020 mentre i condomini e gli edifici fino a quattro unità

posseduti da un unico proprietario si collocano nella precedente lett. a), la più recente lettura appare discriminante giacché, per una unica unità abitativa e due pertinenze distintamente accatastate che costituiscono un unico edificio unifamiliare, il tetto deve essere unico (quindi il limite di spesa per gli interventi antisismici, per esempio, si ferma a 96 mila euro per abitazione e pertinenze), mentre nel caso di un condominio, ma ancor di più, nel caso di un edificio fino a quattro unità abitative con un unico proprietario, le tre unità ottengono tre soglie distinte (quindi si ottiene un tetto di spesa di 288 mila euro per effetto della moltiplicazione della soglia di 96 mila per tutte le tre unità, abitativa e due pertinenze).

 Il testo del documento su [www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi](http://www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi)

© Riproduzione riservata

**Agenzia delle Entrate, risposta n. 765/2021 che corregge la risposta 568/2021**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

### **Unità indipendente e con accesso autonomo**

Fermo restando che la valutazione, in concreto, della "indipendenza funzionale" e dell'"accesso autonomo dall'esterno" dell'immobile costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello - **questa direzione ritiene che, nel presupposto che l'unità immobiliare di proprietà della Sig.ra [Omissis] ubicata in edificio plurifamiliare è dotata di un accesso autonomo dall'esterno nei termini sopra precisati e dispone di almeno tre impianti autonomi di proprietà esclusiva tra quelli per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica e per il riscaldamento, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello), l'istante potrà accedere al *Superbonus* con riferimento all'unità immobiliare di sua proprietà.**

**Agenzia delle Entrate - D.R.E. Marche – Interpello n. 910-125/2021**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

## **L'incremento delle soglie di spese per gli enti del Terzo settore che operano nei servizi socio-sanitari e assistenziali**

**Il limite di spesa ammesso alle detrazioni di cui al presente articolo, previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di efficientamento energetico, di miglioramento o di adeguamento antisismico previsti ai commi 1, 2, 3, 3-bis, 4, 4-bis, 5, 6, 7 e 8, e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'articolo 120-sexiesdecies del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, per i soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), che siano in possesso dei seguenti requisiti:**

- a) svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica**
- b) siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito. Il titolo di comodato d'uso gratuito è idoneo all'accesso alle detrazioni di cui al presente articolo, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore alla data di entrata in vigore della presente disposizione.**

**Comma 10-bis, dell'articolo 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito nella legge 77/2020**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

## **Cappotto e superficie disperdente lorda con sottotetto non riscaldato**

Con riferimento al quesito prospettato concernente il computo della superficie disperdente lorda si osserva quanto segue.

**Per effetto della modifica apportata al comma 1 del citato art. 119 da parte della legge di bilancio 2021 nell'ambito degli interventi "trainanti" - finalizzati all'efficienza energetica ammessi al Superbonus - rientrano anche gli interventi per la coibentazione del tetto *«senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente»*** (cfr. articolo 1, comma 66, lettera a), n. 2), della legge n. 178 del 2020).

Pertanto, a seguito della modifica normativa sopra riportata riferibile all'ambito applicativo della norma **potranno rientrare nel Superbonus anche gli interventi di coibentazione del tetto e a condizione che il requisito dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, sia raggiunto con la coibentazione delle superfici che, nella situazione ante intervento, delimitano il volume riscaldato verso l'esterno, vani freddi o terreno.**

**Ai fini del computo della superficie disperdente lorda, quindi non rientra la superficie del tetto quando il sottotetto non è riscaldato.**

**Agenzia delle Entrate - Interpello n. 956-1242/2021**





**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

**General Contractor: niente 110% per le spese di coordinamento**

La spesa relativa al **compenso per il servizio reso da parte del "General Contractor", a titolo di costi organizzativi e di coordinamento delle attività che gli sono state affidate dal condominio oggetto del quesito (in cui l'istante possiede un immobile), non può essere oggetto di detrazione**, dovendosi ritenere agevolabili soltanto le voci di spesa strettamente relative agli interventi eseguiti ed ammissibili al Superbonus.

**Agenzia delle Entrate - D.R.E. Lombardia – Interpello n. 904-334/2021**



VIDEOFORUM SUPERBONUS/ I chiarimenti dell'amministrazione finanziaria

# General contractor con il 110%

## Restano esclusi i costi relativi al mero coordinamento

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**P**ossibile accedere alla detrazione maggiorata del 110% per i costi sostenuti per il tramite del general contractor (contraente generale), inclusi quelli di natura professionale. Restano esclusi, però, i costi relativi al mero coordinamento, pianificazione e consulenza e, nel riaddebito delle spese per l'asseverazione e per il visto, si rende necessario documentare le relative spese nella fattura, con indicazione del servizio reso e del soggetto che ha effettuato la prestazione.

Così l'Agenzia delle entrate nel corso del VideoForum organizzato ieri da *ItaliaOggi* e *Class/Cnbc* avente ad oggetto, appunto, il superbonus 110% per l'efficiamento energetico, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, convertito nella legge 77/2020.

In linea con quanto già indicato in alcune recenti risposte (in particolare la n. 254 e la n. 261), che si aggiungono ad una ulteriore e specifica risposta for-

nita da una direzione regionale (Lombardia n. 904-334/2021) l'agenzia ha ribadito, con una paradossale assimilazione all'attività esercitata dall'amministratore di condominio, che le attività di coordinamento eseguite dal general contractor «non sono caratterizzate da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione».

Nella risposta fornita nel corso del forum, l'Agenzia delle entrate ha richiamato la più datata circolare 24/E/2020 con la quale (§ 5), aveva precisato che, per espressa previsione normativa, risultano detraibili con il 110%, nei limiti previsti per ogni intervento, le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità e delle attestazioni e delle asseverazioni rilasciate dai professionisti.

In aggiunta, nel medesimo documento di prassi, l'Agenzia delle entrate aveva anche chiarito che la detrazione maggiorata spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che fruiscono del 110%, con particolare rife-

rimento alle spese sostenute per l'acquisto dei materiali necessari, per la progettazione e per le altre spese professionali connesse e richieste, comunque, dalla tipologia degli interventi; in particolare, si faceva riferimento alle perizie, ai sopralluoghi, alle spese preliminari di progettazione, di ispezione e di prospezione e agli altri costi «strettamente» collegati alla realizzazione degli interventi eseguiti ed agevolati.

L'Agenzia delle entrate non contesta, in effetti, lo schema contrattuale del contraente generale (general contractor), ammettendo di fatto la presenza di tale fornitore unico che consegna l'immobile ristrutturato «chiavi in mano» ma ritiene che un corrispettivo specificatamente dovuto per le attività di mero coordinamento, pianificazione e consulenza, come desumibile dal predetto schema, non rientri tra le spese ammesse alla detrazione del 110%, trattandosi di costi non direttamente imputabili alla realizzazione dell'intervento agevolato.

Sul punto, l'agenzia richiama un chiarimento precedente, fornito in un più recente documento di prassi (circ. 30/E/2020) e conferma che restano agevolabili tutte le spese caratterizzate da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione, mentre devono essere esclusi i compensi specificatamente riconosciuti, con una paradossale assimilazione alle attività svolte dall'amministratore di condominio per i propri condomini.

Non si tratta, in effetti, di adempimenti di natura amministrativa ma, molto spesso, di costi relativi alla gestione dei lavori stessi, con presenze sistematiche nei cantieri e con attività di indirizzo dei lavori, stante il fatto che, contrattualmente, questo soggetto risponde per la corretta esecuzione dei lavori, con la necessità di svolgere un vero e proprio coordinamento delle attività e delle imprese che eseguono i lavori agevolati.

L'Agenzia delle entrate, però, nella risposta rimane ferma sul

punto anche se conferma che, in relazione ai costi sostenuti per il tramite del contraente generale, inclusi quelli relativi ai servizi professionali, per lo svolgimento dei lavori e per l'effettuazione delle pratiche amministrative e fiscali, come il rilascio del visto di conformità e le asseverazioni, è possibile accedere al superbonus; in caso contrario, si negherebbe la stessa essenza del contraente generale e, quindi, l'agenzia ammette la possibilità che quest'ultimo funga da unico fornitore, naturalmente marginando una propria redditività.

Infine, l'agenzia richiede al general contractor che documenti le spese sostenute e rimaste effettivamente a carico del committente, fruitore della detrazione maggiorata, nella fattura (o altri documenti di appoggio) emessa anche per il riaddebito delle spese relative ai servizi professionali, per le quali deve essere indicato, in maniera puntuale, il servizio prestato e il soggetto (professionista) che lo ha reso.

—@Riproduzione riservata—

**Agenzia delle Entrate, sintesi delle principali risposte a VideoForum ItaliaOggi del 18 maggio 2021**



*La risoluzione delle Entrate fissa le condizioni per il beneficio a chi condivide fonti pulite*

# Comunità energetica col 110%

## Il cappotto insieme con l'installazione del fotovoltaico

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**S**uperbonus del 110% per le comunità energetiche (insieme a persone che condividono energia rinnovabile e pulita). Ma subordinato alla condizione che l'installazione degli impianti fotovoltaici sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi trainanti finalizzati all'efficientamento energetico (cappotto o riscaldamento) o alla prevenzione sismica (sismabonus).

Questa la lettura dell'Agenzia delle entrate che, con risoluzione 18 del 12 marzo scorso, ha fornito i necessari chiarimenti sulle configurazioni, di cui all'art. 42-bis del dl 162/2019, convertito con modifiche nella legge 8/2020 (comunità energetiche rinnovabili), anche per l'applicazione della detrazione maggiorata del 110%, di cui all'art. 119 del dl 34/2020 (si veda *ItaliaOggi* del 13/3/2021).

Sul tema l'Agenzia aveva precisato che il 110% spetta anche alle «comunità energetiche rinnovabili», costituite sia

in forma di enti non commerciali sia da parte di condomini che aderiscono alle «configurazioni», in aderenza a quanto sancito dall'art. 42-bis del dl 162/2019, convertito dalla legge n. 8/2020, limitatamente alle spese sostenute per impianti di fonte rinnovabile, gestiti dalle stesse comunità energetiche (circolare n. 24/E/2020 § 1).

L'esercizio di impianti fino a 200 kW, da parte di comunità energetiche rinnovabili, costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle configurazioni, di cui all'art. 42-bis del dl 162/2019, non costituisce svolgimento di attività commerciale abituale, in ossequio alle disposizioni contenute nel comma 16-bis dell'art. 119 del dl 34/2020. Per gli impianti di fonte rinnovabile, gestiti da soggetti che aderiscono alle configurazioni, di cui all'art. 42-bis del dl 162/2019, la detrazione prevista dalla lettera h), comma 1 dell'art. 16-bis del dpr 917/1986 (Tuir) si applica fino alla soglia di 200 kW e per un ammontare complessivo di spesa non su-

periore a euro 96.000. Le citate «comunità energetiche rinnovabili», ai sensi del comma 16-ter dell'art. 119 del dl 34/2020, relativamente agli impianti che gestiscono, possono applicare anche le disposizioni del comma precedente (comma 5) e, pertanto, possono fruire del 110% sugli interventi «trainati», se effettuati congiuntamente ad interventi «trainanti».

In tal caso, la detrazione maggiorata del 110% si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW, mentre per la quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente 20 kW rimane applicabile la detrazione stabilita dalla lettera h), comma 1 dell'art. 16-bis del Tuir nel limite massimo di spesa complessivo di 96.000 euro, riferito all'intero impianto.

Con il documento più recente (risoluzione 18/E/2021), l'Agenzia delle entrate ha, innanzitutto, inquadrato il soggetto giuridico autonomo della comunità di energia rinnovabile che si basa su una partecipazione aperta e volontaria, la cui finalità è quella di fornire

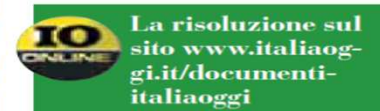
benefici di natura ambientale, economica e sociale ai propri membri, rappresentati da persone fisiche, imprese, enti territoriali, amministrazioni pubbliche e autorità locali.

La detrazione è quella prevista dall'art. 16-bis del dpr 917/86, che a regime spetta nella misura del 50% e che tra i lavori agevolabili rientra l'installazione dei pannelli fotovoltaici, con la possibilità di ottenere anche la detrazione maggiorata del 110%, in quanto l'art. 16-ter dell'art. 119 richiama le disposizioni del precedente comma 5. La conseguenza è che la detta installazione, per impianti fino a 200 kW, a cura delle comunità energetiche costituite nella forma di enti non commerciali o condomini, rientra tra gli interventi destinati al 110%, da tarare su un ammontare non superiore a 48.000 euro o nel limite di spesa di 2.400 per ogni kW, da ripartire in cinque quote annuali, sempre che, e questa appare la vera limitazione, l'installazione in commento, compresa quella dei sistemi

di accumulo, sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi trainanti (cappotto, sostituzione impianto di riscaldamento e sisma bonus), di cui ai commi 1 o 4 dell'art. 119 del dl 34/2020.

Infine, in relazione al trattamento fiscale delle somme erogate dal Gse, l'agenzia afferma che la «tariffa premio» non assume rilevanza reddituale alla stessa stregua delle componenti tariffarie, mentre il corrispettivo per la vendita dell'energia configura un reddito diverso da tassare, ai sensi della lett. i), comma 1 dell'art. 67 del dpr 917/1986, in relazione al fatto che il referente è certamente il condominio, che agisce tramite l'amministratore, ma formato di consumatori finali (condomini) cui vengono attribuiti gli incentivi incassati.

© Riproduzione riservata



**Agenzia delle Entrate, risoluzione 12 marzo 2021 n. 18/E**



*E' il chiarimento relativo ai coniugi fornito dall'Agenzia delle entrate nel corso di un forum*

## Superbonus al comproprietario *Beneficio (ridotto al 50%) se c'è l'uso promiscuo del bene*

**DI FABRIZIO G. POGGIANI**

**P**er gli interventi realizzati sulle unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente, anche da uno solo dei comproprietari, quindi anche all'esercizio delle attività professionali, occasionali o abituali, le detrazioni, compresa quella maggiorata del 110%, spettano nella misura ridotta al 50% anche per il coniuge comproprietario. Nelle more del perfezionamento del contratto con il Gestore dei servizi energetici (Gse), il superbonus è fruibile per gli interventi relativi agli impianti fotovoltaici e ai sistemi di accumulo, a condizione che il contribuente sia già in possesso dell'accettazione del detto gestore. Queste alcune delle risposte fornite ieri dall'Agenzia delle entrate nell'ambito di un forum quasi interamente dedicato alla detrazione maggiorata del 110%, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, convertito con modifiche nella legge 77/2020.

La prima questione riguarda la corretta determinazione della detrazione nell'ambito degli interventi antisismici in presenza di contributi pubblici, ai sensi del comma 1-ter dell'art. 119 del dl 34/2020; nell'esempio, per una spesa di 50 mila euro, con contributo pubblico pari a 10 mila euro e incentivo del 110%, la detta detrazione deve essere calcolata sulla spesa netta (40 mila euro), tenendo conto anche dei massimali di spesa ammessi, come chiarito in un preciso documento di prassi (risoluzione n. 28/E/2021). In presenza di interventi di efficientamento energetico agevolabili con il 110% laddove sull'immobile oggetto dei detti interventi siano fissati vincoli che rendono impossibile l'esecuzione di interventi trainanti, come indicato nelle circolari emanate (circolari 24/E/2020 e 30/E/2020), il superbonus può essere fruibile per le spese sostenute per gli interventi trainanti (come la sostituzione degli infissi o la realizzazione del cappotto interno alle

single unità immobiliari) a condizione che i detti lavori assicurino il miglioramento di due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento di quella più alta, certificato con l'attestato di prestazione energetica (Ape), ante e post intervento, di cui all'art. 6 del d.lgs. 192/2005.

Il sisma bonus acquisti, di cui al comma 1-septies, dell'art. 16 del dl 63/2013, può essere fruito con la detrazione del 110% anche con riferimento agli eventuali acconti, a condizione che il preliminare sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione e che, nel medesimo periodo d'imposta, si realizzi il presupposto costitutivo dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero edificio, tenendo conto anche del rispetto dei requisiti che devono sussistere nel periodo di vigenza delle disposizioni e del fatto che, per l'ottenimento del 110%, la detrazione è ammessa se le spese sono sostenute dall'1/07/2020 al 30/06/2022;

l'atto di acquisto deve essere stipulato, però, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori ed entro i termini di vigenza dell'agevolazione appena indicati.

Con riferimento al numero massimo di due unità agevolate, in presenza di interventi con il 110% su un numero maggiore di immobili, il contribuente può scegliere su quali abitazioni ottenere il bonus ma deve effettuare i bonifici parlanti in maniera distinta per ciascuna unità ed eseguire, relativamente alle unità agevolate, tutti gli adempimenti connessi e richiesti (per esempio, la comunicazione all'Enea). Al fine di dimostrare il miglioramento della classe energetica (due classi o la più alta) con l'Ape convenzionale, ante e post intervento, è corretto considerare tutti i lavori complessivamente eseguiti se riguardano anche il condominio, tenendo conto sia di quelli effettuati sulle parti comuni che di quelli eseguiti sulle singole unità.

Dal 2021, in presenza di inter-

venti eseguiti su un edificio composto da tre unità e tre pertinenze, la detrazione maggiorata è fruibile anche dall'unico proprietario, tenendo conto del limite di due unità agevolate ma fermo restando il riconoscimento del bonus anche per gli interventi sulle parti comuni, tenendo conto delle unità immobiliari che compongono l'edificio, incluse le pertinenze, e verificando il superamento della percentuale del 50% della superficie destinata a residenziale.

In caso di utilizzo promiscuo dell'unità immobiliare posseduta in comproprietà tra i coniugi, le spese per gli interventi che fruiscono del 110% devono essere considerate per entrambi al 50% mentre per gli interventi relativi agli impianti fotovoltaici e per i sistemi di accumulo, in attesa del perfezionamento del contratto con il Gestore dei servizi energetici (Gse), il 110% è fruibile a condizione che il contribuente sia già in possesso della comunicazione di accettazione dell'istanza del Gse.

**Agenzia delle Entrate, sintesi delle principali risposte a Telefisco del 23 giugno 2021**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

### **Ente pubblico non economico che svolge attività di edilizia popolare**

**Un ente pubblico non economico** che, in base alla normativa regionale, svolge le funzioni tipiche degli ex Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) può accedere al superbonus del 110% di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020 **con riferimento alle spese sostenute per interventi realizzati su immobili di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, purché tali immobili siano adibiti ad edilizia residenziale pubblica.**

La medesima agevolazione, risulta, altresì, applicabile anche nelle ipotesi in cui gli interventi riguardino immobili (adibiti ad edilizia residenziale pubblica) gestiti per conto di un consorzio di comuni.

**In alternativa alla fruizione diretta del superbonus del 110%, viene, inoltre, riconosciuta la possibilità per l'ente di optare per il cosiddetto «sconto in fattura» o per la «cessione del credito», ai sensi dell'art. 121 del D.L. 34/2020.**

**Agenzia delle Entrate, risposta n. 162/2021**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

## **Superbonus 110%: applicabilità IACP**

In merito all'applicazione del superbonus del 110% previsto dal D.L. n. 34 del 2020 (Decreto Rilancio) il sistema associativo ritiene necessario avviare un'analisi dell'effettiva e concreta applicabilità delle disposizioni attualmente in vigore anche agli immobili residenziali pubblici gestiti dagli Istituti autonomi case popolari ed enti a questi assimilati.

**Si rammenta che gli IACP sono soggetti che hanno natura pubblica, ordinariamente sottoposti all'applicazione del “Codice contratti”, ai quali viene ora data la possibilità di sfruttare strumenti di natura privatistica (mediante la cessione del credito d'imposta o lo sconto in fattura) per rinnovare energeticamente e mettere in sicurezza il proprio patrimonio immobiliare.**

**Tale possibilità, tuttavia, si scontra ancora con lacune normative ed assoluta assenza di linee guida, che consentano ed adattino alla fattispecie il processo di fruizione dei suddetti benefici fiscali.**

Al fine di fornire un primo e iniziale approfondimento e inquadramento della fattispecie, che quantomeno affronti le principali questioni e metta in luce le criticità delle testimonianze più significative che sono state finora segnalate al sistema associativo, l'ANCE ha elaborato un documento che verrà di volta in volta integrato dalle novità che nel frattempo interverranno e dalle esperienze che emergeranno a livello locale.

**ANCE Milano Lodi Monza e Brianza - suggerimento 25 novembre 2020 n. 897/64**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

## **Superbonus 110%: applicabilità IACP**

### **Domanda**

Gli interventi realizzati da IACP comunque denominati su parti comuni di edifici, costituiti da abitazioni di edilizia residenziale pubblica distintamente accatastate, interamente di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni unici proprietari, possono beneficiare del Superbonus?

### **Risposta**

Tra gli interventi che possono rientrare nel Superbonus, all'articolo 119, comma 9 del decreto Rilancio, la lettera c) si includono anche gli interventi effettuati *«dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di “in house providing”, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica»*.

Per tali soggetti la disposizione sopra richiamata prevede che il Superbonus si applica anche alle spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022. A tale ultimo riguardo, la circolare n. 24/E del 2020 ha precisato, al paragrafo 1 (“Ambito soggettivo di applicazione”), che il medesimo termine si applica anche ai condomini nei quali la prevalenza della proprietà dell'immobile (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) sia riferibile ai predetti istituti o enti.

Ne consegue che **gli interventi eseguiti da IACP, comunque denominati, su parti comuni di edifici interamente di loro proprietà, o effettuati in veste di gestori per conto dei comuni, proprietari degli stessi, potranno beneficiare dell'agevolazione in commento.**

**Agenzia delle Entrate, circolare 22 dicembre 2020 n. 30/E risposta 2.1.2**



## Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Arezzo

### Domanda

Si chiede di conoscere se alle cessioni di beni e prestazioni di servizi relative a interventi, tra cui quelli ammessi al Superbonus, eseguiti da istituti autonomi di case popolari (IACP) comunque denominati che, ai sensi dell'articolo 121, comma 1, lettera a) del decreto Rilancio, decidono di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore, trova applicazione la disciplina dello split payment di cui all'articolo 17-ter del d.P.R. n. 633 del 1972.

### Risposta

L'articolo 121, comma 1, lettera a) del decreto Rilancio stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi indicati nel comma 2 del medesimo articolo, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari ("sconto in fattura").

**Ai fini dell'applicazione della suddetta disposizione, per corrispettivo dovuto deve intendersi il valore totale della fattura, al lordo dell'IVA, e l'importo dello sconto non riduce la base imponibile e deve essere espressamente indicato nella fattura emessa a fronte degli interventi eseguiti. In particolare, in tale fattispecie, il cessionario/committente non effettua alcun pagamento del corrispettivo dovuto nei confronti dell'impresa che ha effettuato l'intervento, in ragione della peculiarità della disposizione agevolativa in argomento.**

Con riguardo alla disciplina della scissione dei pagamenti di cui all'articolo 17-ter del d.P.R. n. 633 del 1972, in diversi documenti di prassi è stato precisato che tale meccanismo non è applicabile alle fattispecie nelle quali la P.A. non effettua alcun pagamento del corrispettivo nei confronti del fornitore, in forza di una disciplina speciale contenuta in una norma primaria o secondaria o di un provvedimento giudiziale.

Pertanto, lo IACP comunque denominato pur essendo riconducibile nell'ambito soggettivo di applicazione della disciplina della scissione dei pagamenti, qualora intende avvalersi dell'opzione per lo "sconto in fattura", in luogo delle detrazioni, di cui al citato articolo 121, comma 1, lettera a) del decreto Rilancio e il fornitore si è reso disponibile ad anticipare un contributo sotto forma di sconto, si ritiene di escludere, nel caso specifico, l'applicabilità del meccanismo dello split payment alle relative operazioni imponibili. Resta ben inteso che lo sconto applicato in fattura è commisurato alla detrazione spettante per la tipologia di intervento effettuato e, in ogni caso, non può mai essere superiore all'importo del corrispettivo dovuto.

**Agenzia delle Entrate, circolare 22 dicembre 2020 n. 30/E risposta 5.3.4**





**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

## **Associazione sportiva con impianto in convenzione**

Per le associazioni sportive dilettantistiche il superbonus del 110% risulta:

- fruibile **limitatamente ai lavori effettuati su immobili (o parti di immobili) adibiti a spogliatoi**, ai sensi della lettera e), comma 9 dell'art. 119 del D.L. 34/2020
- spettare **sia al proprietario sia al mero detentore dell'immobile** (sempre che quest'ultimo - al momento di avvio dei lavori o del sostenimento delle spese - sia in possesso di un titolo idoneo e il proprietario abbia prestato il proprio consenso all'esecuzione degli interventi).

Di conseguenza, **un'associazione sportiva dilettantistica che gestisce, in base ad un'apposita Convenzione, un palazzetto dello sport di proprietà di un Comune**, potrà beneficiare del superbonus del 110% sulle spese sostenute per gli interventi da effettuare nello spogliatoio, rivestendo la qualifica di detentrica dell'immobile.

**Agenzia delle Entrate, risposta n. 114/2021**



*Le faq delle Entrate sul dl anti-frodi. Asseverazioni, ok anche ai prezzi di regioni e Cciaa*

# Visto di conformità non per tutto

## Niente obbligo su dichiarazioni con bonus diversi dal 110%

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**N**on sussiste l'obbligo di apporre il visto di conformità sulle dichiarazioni dei redditi del periodo d'imposta 2020, da presentare dopo il 12 novembre ed entro la fine del mese, contenenti i bonus diversi dal 110%. È possibile, inoltre, nelle more dell'adozione del provvedimento relativo ai valori dei beni, ai fini dell'asseverazione della congruità, fare riferimento ai prezziari individuati dal decreto requisiti del 6/08/2020 o da quelli rilevabili dalle regioni e dalle camere di commercio. Queste le due risposte di maggiore interesse che l'Agenzia delle entrate ha mantenuto sul proprio sito web (faq aggiornate al 22/11/2021) in tema di bonus edilizi, con particolare riferimento al superbonus del 110%, di cui all'art. 119 del dl 34/2020 (si veda *ItaliaOggi*, 23/11/2021). Il nuovo comma 1-ter dell'art. 121 del dl 34/2020, introdotto dalla lett.

b), co. 1 dell'art. 1 del dl 157/2021 (decreto Antifrode) prevede che il beneficiario delle detrazioni, che vuole optare per cessione del credito o sconto in fattura, ottenga il visto di conformità e l'asseverazione, a cura di un tecnico abilitato, della congruità delle spese sostenute ai sensi del comma 13-bis dell'art. 119 del dl 34/2020; pertanto, anche per i bonus ordinari si richiedono le due attestazioni, da parte di professionisti abilitati, sulla falsariga di quanto già avveniva nell'ambito del 110%.

La prima risposta valida, mantenuta sul sito nell'apposita sezione, interviene proprio sui contenuti del nuovo comma 1-ter citato e, nel rispetto della tutela del legittimo affidamento dei contribuenti, l'Agenzia ritiene che i fruitori dei bonus edilizi, che abbiano ricevuto le fatture da parte dei fornitori, assolto i relativi pagamenti a loro carico ed esercitato l'opzione per la cessione, mediante la sottoscrizione di un contratto tra cedente e cessionario, o per lo

sconto in fattura, mediante relativa annotazione sul documento, anteriormente al 12/11/2021 (data di entrata in vigore del dl 157/2021), anche se non hanno provveduto all'invio della comunicazione telematica dell'apposito modello alle Entrate, possono chiudere l'operazione senza richiedere l'apposizione del visto e senza l'ottenimento dell'asseverazione di congruità, anche in relazione al fatto che quelle già inoltrate fino all'11/11/2021, concernenti i bonus ordinari, non 110%, per le quali è stata rilasciata la ritenuta dall'agenzia, devono ritenersi validamente presentate, con relativo perfezionamento della cessione e/o sconto. Questa risposta, peraltro, risulta utile anche per chiarire un'altra situazione ovvero quella relativa alla necessità di apporre il visto di conformità anche per l'utilizzo diretto (in dichiarazione) delle detrazioni, come previsto dal novellato comma 11 dell'art. 119 del dl 34/2020. Infatti, posto che molti intermediari hanno

già inoltrato alla detta data (12/11/2021) le dichiarazioni dei contribuenti, appare ora abbastanza chiaro che l'introdotta obbligo, di ottenere il visto di conformità sulle dichiarazioni dei redditi, non valga per quelle dichiarazioni contenenti i bonus ordinari riferibili alle spese sostenute nel periodo d'imposta 2020, da trasmettere entro la fine del mese; si dovrebbe scongiurare, inoltre, anche se allo stato attuale non è così chiaro, il visto sulla documentazione riferibile al 110% per le spese sostenute nel 2020.

La seconda risposta riguarda sempre l'attività di verifica delle spese sostenute per i vari interventi giacché l'Agenzia ha precisato che, nelle more dell'adozione del provvedimento del ministero della transizione ecologica, richiesto dal comma 13-bis, anche per i bonus ordinari, per espresso richiamo della lett. b) del nuovo comma 1-ter introdotto nell'art. 121 del dl 34/2020, resta valido il noto decreto requisiti del 6/8/2020

ma che, in attesa del nuovo provvedimento indicato, la congruità delle spese può essere attestata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi. Di fatto, stante la riapertura dell'agenzia all'invio del modello di comunicazione per la cessione e lo sconto, pare ora possibile cedere e/o ottenere lo sconto in fattura anche per i bonus ordinari, rilasciando il visto di conformità sul modello e ottenendo l'asseverazione di congruità delle spese da parte del tecnico, sebbene elaborata sulla base dei prezziari vigenti o delle altre fonti disponibili.

**10**  
Ottobre  
Le nuove faq su  
[www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi](http://www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi)

— © Riproduzione riservata —



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

## **Bonus facciate: il dietrofront della D.R.E. Campania**

### **Per il bonus facciate fa fede il sostenimento della spesa.**

La Direzione regionale Entrate (D.R.E.) Campania, con la risposta 914-1549/2021, ha rettificato le indicazioni della precedente risposta 914-1430/2021, **nella quale si affermava che è possibile beneficiare del bonus facciate con detrazione al 90% per le sole spese effettivamente sostenute entro il 31 dicembre 2021, per le quali a tale data è intervenuta anche l'ultimazione dei lavori ed è stata emessa l'asseverazione di congruità.**

**La condizione dell'ultimazione dei lavori per l'accesso al beneficio si pone in contrasto con l'attuale prassi, secondo cui è sufficiente il sostenimento della spesa, a prescindere dallo stato d'avanzamento degli interventi.**

**Agenzia delle Entrate – D.R.E. Campania – risposta n. 914-1549/2021**

**Agenzia delle Entrate – D.R.E. Campania – risposta n. 914-1430/2021**



Risposta a interpello sul superbonus e la cessione infraquinquennale dell'immobile

# La spesa riduce la plusvalenza

## L'efficientamento incide anche se non si sfrutta il 110%

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**P**lusvalenza da cessione infraquinquennale dell'immobile ridotta per effetto dell'ammontare delle spese relative agli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico che assumono la veste di spese incrementative, a prescindere dalla fruizione del 110%, incrementando il costo di acquisto o costruzione.

Così l'Agenzia delle entrate che, con la risposta n. 204 di ieri, è intervenuta su una fattispecie particolare, quella dell'opzione dello sconto in fattura, di cui all'art. 121 del dl 34/2020, con interventi destinatari della detrazione maggiorata del 110%, di cui al precedente art. 119 e cessione dell'immobile.

Listante ha fatto presente di possedere, quale unico proprietario, una unità immobiliare collocata all'interno di un condominio minimo che ha deliberato alcuni interventi, finalizzati alla riduzione del rischio sismico, con migliora-

mento di due classi sismiche e interventi di efficientamento energetico, con miglioramento, anche in tal caso, di due classi energetiche e sostituzione di serramenti nella singola unità, quali interventi trainati, desiderando fruire del superbonus.

Inoltre, il contribuente fa presente di voler optare per lo sconto in fattura, di cui all'art. 121 del dl 34/2020 per la parte di propria competenza ma fa presente di aver sottoscritto un contratto preliminare di compravendita della medesima unità e che, trattandosi di una vendita eseguita nel quinquennio, sono necessari chiarimenti in merito alla puntuale determinazione della plusvalenza che, ai sensi dell'art. 67 del dpr 917/1986 (Tuir) risulta tassabile, come determinata ai sensi del successivo art. 68.

L'Agenzia delle entrate ripercorre la disciplina del 110%, ricorda quali tipologie di interventi e su quali immobili le spese possono fruire della detrazione maggiorata, tenendo conto del condominio minimo e delle novità apportate recen-

temente dalla legge 178/2020 (legge di Bilancio 2021), con particolare riguardo al fatto che il superbonus si applica alle spese sostenute fino al 30/06/2022 e che, per la parte di spese sostenute nel 2022, la cessione avviene solo se relative a quelle che fruiscono della maggiorazione e che la detrazione deve essere ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

Ricorda, in aggiunta, che ai fini dell'applicazione del 110% gli interventi trainanti devono essere eseguiti nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione mentre le spese per gli interventi «trainati» devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Con particolare riferimento alla fattispecie, oggetto dell'interpello, l'Agenzia delle entrate ricorda che la lett. b), comma 1 dell'art. 67 del Tuir dispone che, nell'ambito della sfera giuridica delle persone fisiche, quindi al di fuori dell'ambito

del regime d'impresa e/o di lavoro autonomo, sono tassabili le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, con l'eccezione di quelli ricevuti per successione e delle unità urbane destinate, per la maggior parte del periodo intercorso tra acquisto o costruzione e cessione, ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

La stessa agenzia richiama il successivo art. 68 per la determinazione della plusvalenza, costituita dalla differenza tra il corrispettivo percepito e il prezzo di acquisto e/o il costo di costruzione del bene ceduto «aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo» e ricorda la possibile tassazione sostitutiva, di cui al comma 496, art. 1 della legge 266/2005.

Stante il fatto che l'obiettivo perseguito dal legislatore è quello di tassare i plusvalori, in particolare modo se realizzati con intenti speculativi, l'agenzia ritiene che le spese imputate su base millesimale al condòmino e le spese per

la sostituzione dei serramenti dell'unità singola posta in vendita non possono che configurarsi come spese che determinano un aumento di valore dell'unità immobiliare (Cassazione, sentenza n. 16538/218), perdurante al momento dell'operazione imponibile e, quindi, che le stesse devono essere portate ad incremento del valore di acquisizione (costo di acquisto o di costruzione), risultando del tutto ininfluenza il fatto che il contribuente abbia consentito la fruizione del 110% e sia stata esercitata l'opzione per lo sconto in fattura; una diversa interpretazione determinerebbe una tassazione del beneficio derivante dalla fruizione della detrazione fiscale, per effetto della tassazione di un maggior ammontare della plusvalenza.

© Riproduzione riservata



La risposta a interpello sul sito [www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi](http://www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi)

Agenzia delle Entrate, risposta 204/2021



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

# **L'UTILIZZO DELLA DETRAZIONE**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

**E' previsto che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per determinati interventi possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:**

- **per lo «sconto sul corrispettivo»**: si tratta di 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 della detrazione»**: in tal caso, l'importo corrispondente alla detrazione spettante si trasforma in un credito d'imposta in capo al cessionario che a sua volta potrà cederlo ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari

**Le modalità attuative delle disposizioni contenute nell'art. 121 del D.L. 34/2020, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica, sono definite da uno specifico provvedimento dell'Agenzia delle Entrate.**

**comma 1, art. 121, D.L. 34/2020, convertito nella legge 77/2020**

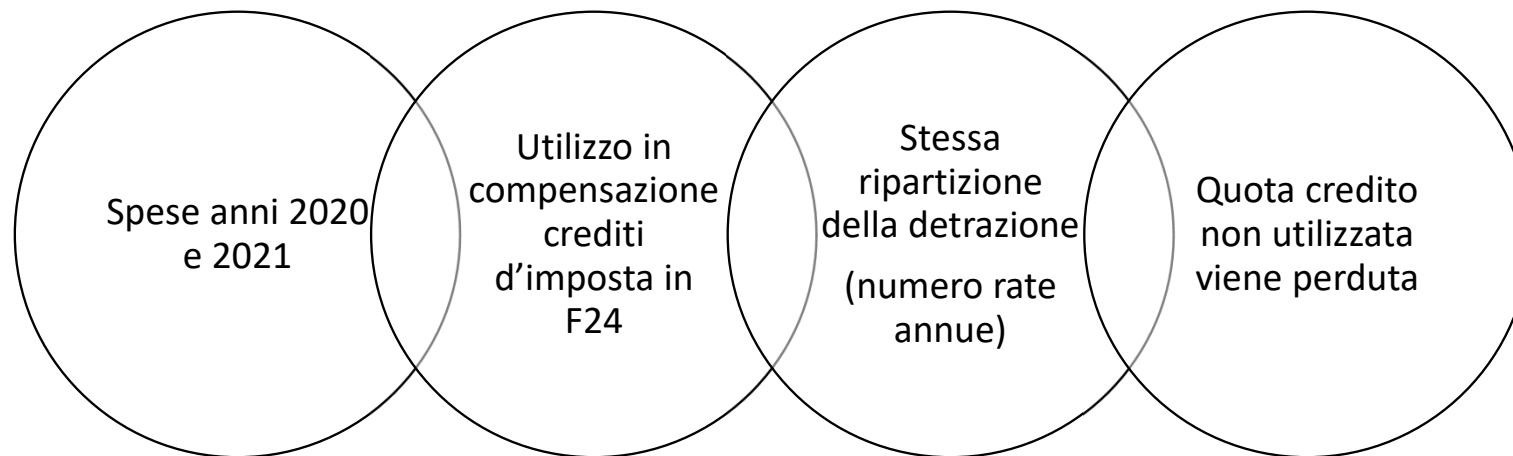
**Agenzia delle Entrate, circolare 8 agosto 2020 n. 24/E**

**Agenzia delle Entrate, circolare 22 dicembre 2020 n. 30/E**

**Agenzia delle Entrate, provvedimento 8 agosto 2020 n. 283847/2020**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**





**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

L'opzione per lo sconto sul corrispettivo era stata introdotta dall'**art. 10 del D.L. 34/2019** con riguardo agli interventi di efficienza energetica che possono beneficiare dell'ecobonus e agli interventi di miglioramento antisismico che possono beneficiare del sisma bonus. A decorrere dal 1° gennaio 2020, la legge 160/2019 ha però eliminato questa possibilità con riguardo agli interventi di miglioramento antisismico (con l'abrogazione del comma 1-octies dell'art. 16 del D.L. 63/2013) e, con riguardo agli interventi di efficienza energetica, l'ha ristretta ai soli interventi di ristrutturazione importante di primo livello con un importo dei lavori superiori a 200.000,00 euro (mediante modifica del comma 3.1, dell'art. 14 del D.L. 63/2013).

L'opzione per la cessione del credito di imposta corrispondente alla detrazione era invece consentita:

- **per gli interventi di miglioramento antisismico effettuati su parti comuni di edifici condominiali** (comma 1-quinquies dell'art. 16 del D.L. 63/2013);
- **per gli acquisti di unità immobiliari in edifici oggetto di miglioramento sismico mediante interventi di demolizione e ricostruzione da parte dell'impresa cedente** ("sisma bonus acquisti", di cui al comma 1-septies dell'art. 16 del D.L. 63/2013);
- **per gli interventi di efficienza energetica che possono beneficiare dell'ecobonus, con modalità diverse per i beneficiari con imposta lorda "incapiente"** (comma 2-ter dell'art. 14 del D.L. 63/2013) e **per gli altri beneficiari** (comma 2-sexies dell'art. 14 del D.L. 63/2013).

L'opzione per la cessione del credito di imposta corrispondente alla detrazione era stata **prevista dal comma 3-ter, dell'art. 10 del D.L. 34/2019** anche con riguardo agli interventi finalizzati al conseguimento di risparmi energetici, di cui alla lett. h) comma 1 dell'art. 16-bis del D.P.R. 917/1986 (TUIR), ma tale facoltà è stata abrogata, a decorrere dal 1° gennaio 2020, dal comma 176, dell'art. 1 della legge 160/2019.

**articolo 10, D.L. 34/2019  
comma 176, art. 1 legge 160/2019**





**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

a) recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), TUIR

b) efficienza energetica di cui all'articolo 14 del DL 63/2013, e commi 1 e 2 art.119 DL 34/2020

c) adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis e 1-ter a 1-septies del DL 63/2013 e comma 4 art.119 DL 34/2020

d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna

e) installazione di impianti fotovoltaici all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) TUIR e commi 5 e 6 art.119 DL 34/2020

f) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici art. 16-ter DL 63/2013 e comma 8 art.119 DL 34/2020



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

**Per le spese sostenute fino all'anno 2019 compreso, lo spazio dato dal legislatore a queste modalità alternative di fruizione del beneficio spettante è stato alquanto circoscritto, sia dal punto di vista oggettivo del tipo di interventi agevolati con riguardo ai quali risultava possibile esercitare queste opzioni, sia dal punto di vista soggettivo di coloro che potevano scegliere in concreto di applicare lo sconto sul corrispettivo o di acquisire il credito di imposta corrispondente alla detrazione spettante al beneficiario.**

**Per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 e, limitatamente alle spese agevolabili con il superbonus al 110% di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020, 2022, invece, ciò che prima era eccezione è stato trasformato in regola (e viceversa), in quanto, con l'art. 121 del D.L. 34/2020, è stata attuata una vera e propria "generalizzazione transitoria" della possibilità di fruire delle detrazioni "edilizie" mediante opzione per lo sconto sul corrispettivo o la cessione del credito, aprendo altresì alla generalità dei soggetti terzi (ivi incluse banche e intermediari finanziari) la possibilità di acquisire i crediti di imposta.**

**Il comma 7-bis all'art. 121 del D.L. 34/2020, aggiunto dal comma 67, dell'art. 1 della legge 30 dicembre 2020 n. 178 (Legge di bilancio 2021), inoltre, estende la possibilità di optare per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante o per lo "sconto sul corrispettivo" alle spese sostenute nel 2022 per gli interventi che beneficiano del superbonus del 110% di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020.**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Le disciplina introdotta con il noto art. 121 (cessione e sconto) del D.L. 34/2020 **presenta alcune caratteristiche specificamente riferibili soltanto all'una o all'altra delle due modalità opzionali di fruizione "alternativa" del beneficio fiscale riconosciuto dalle diverse discipline agevolative in materia di detrazioni "edilizie", oltre a una serie di caratteristiche comuni ad entrambe.**

Le caratteristiche comuni alle due opzioni sono quelle concernenti:

- la **finestra temporale di sostenimento delle spese detraibili** da cui discende la spettanza delle detrazioni "edilizie" oggetto di opzione
- **l'individualità del diritto di esercizio delle opzioni** anche quando sono relative a interventi effettuati su parti comuni di proprietà condominiale
- la **possibilità di esercitare le opzioni in relazione a ciascuno stato avanzamento lavori**

**art. 121, D.L. 34/2020 convertito con modifiche nella legge 77/2020**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

L'opzione per la cessione della detrazione, ai sensi della lettera b), del comma 1 dell'art. 121 del D.L. 34/2020, implica che **il cessionario acquisisce un credito di imposta corrispondente all'ammontare della detrazione "edilizia" spettante al cedente.**

**L'importo della detrazione cedibile sotto forma di credito d'imposta è calcolato tenendo conto anche delle spese sostenute nel periodo d'imposta mediante cessione del medesimo credito ai fornitori.**

**Il cessionario può essere qualsiasi soggetto terzo, ivi compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.**

**L'opzione per la cessione della detrazione non può essere parziale e deve riguardare l'intero ammontare della detrazione spettante.**

**In compenso, è ammessa l'opzione di cessione "differita", ossia esercitata dopo aver già fruito in dichiarazione dei redditi, a scomputo dell'imposta lorda, di una o più delle quote annuali di detrazione.**

**Il tal caso, l'opzione "differita" deve avere per oggetto l'intero ammontare delle "rate residue" ed è irrevocabile.**

**Agenzia delle Entrate, provvedimento 8 agosto 2020 n. 283847**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

<b>Le detrazioni cedibili</b>	
<b>Intervento agevolabile</b>	<b>Detrazione</b>
Ristrutturazione edilizia (su parti comuni e su singole unità), art. 16-bis, comma 1, lett. a) e b) del D.P.R. 917/1986 (TUIR)	36% – 50%
Riqualificazione energetica (art. 14 D.L. n. 63/2013 e art. 119, commi 1-2, D.L. n. 34/2020)	50% - 65% - 110%
Sicurezza sismica e sismabonus acquisti (art. 16, commi 1-bis-1-septies, D.L. n. 63/2013)	50% - 70 o 80% - 75 o 85% - 110%
Bonus facciate (art. 1, commi 219-220, legge n. 160/2019)	90%
Installazione impianti fotovoltaici (art. 16-bis, comma 1, lett. h, TUIR; art. 119, commi 5-6, D.L. n. 34/2020)	36% - 50% - 110%
Installazione colonnine di ricarica dei veicoli elettrici (art. 16-ter, D.L. n. 63/2013; art. 119, comma 8, D.L. n. 34/2020)	50% – 110%



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Le disciplina introdotta con il noto art. 121 (cessione e sconto) del D.L. 34/2020 **presenta alcune caratteristiche specificamente riferibili soltanto all'una o all'altra delle due modalità opzionali di fruizione "alternativa" del beneficio fiscale riconosciuto dalle diverse discipline agevolative in materia di detrazioni "edilizie", oltre a una serie di caratteristiche comuni ad entrambe.**

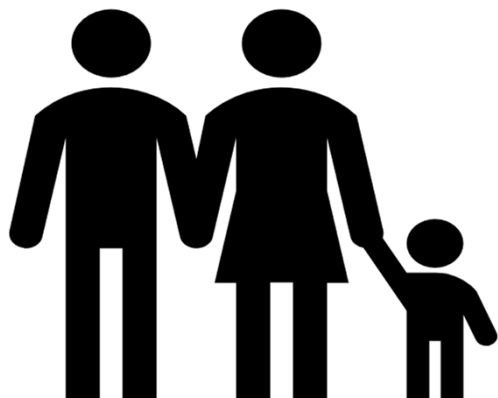
Le caratteristiche comuni alle due opzioni sono quelle concernenti:

- **la finestra temporale di sostenimento delle spese detraibili** da cui discende la spettanza delle detrazioni "edilizie" oggetto di opzione
- **l'individualità del diritto di esercizio delle opzioni** anche quando sono relative a interventi effettuati su parti comuni di proprietà condominiale
- **la possibilità di esercitare le opzioni in relazione a ciascuno stato avanzamento lavori**

**art. 121, D.L. 34/2020 convertito con modifiche nella legge 77/2020**



Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo



### ***Cessione crediti a rischio se fatta in famiglia***

Cedere il credito d'imposta concesso per i bonus edilizi ad un familiare o ad altro soggetto terzo, senza poi ricevere il correlato corrispettivo, rischia di far saltare gli effetti del trasferimento del credito. L'unica casistica che permette di eludere la fase del pagamento si realizza quando è lo stesso familiare a fornire la liquidità necessaria al cedente per il sostenimento delle spese che danno diritto alla detrazione. Grazie a quanto stabilito dagli articoli 119 e 121 del decreto rilancio (dl 34/2020) e relativamente alle spese sostenute negli anni 2020, 2021 e 2022 solo per gli interventi relativi al c.d. superbonus 110% (e per alcune tipologie di interventi che danno diritto alle detrazioni per bonus edilizi, i beneficiari, in alternativa alla fruizione diretta hanno la possibilità di utilizzare di due modalità alternative. I beneficiari in luogo della detrazione possono optare per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (sconto in fattura), oppure per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, ivi compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. Come indicato dall'Agenzia delle entrate nel precedente atto attuativo (n. 283847/2020), l'esercizio dell'opzione, sia per lo sconto in fattura, sia per la cessione, si manifesta inviando all'agenzia stessa il modello di comunicazione predisposto (si veda, *ItaliaOggi* del 24/02/2020); la redazione e trasmissione del modello, per stessa ammissione dell'agenzia, però non deve essere considerata una vera e propria cessione del credito. Si ritiene, che l'adempimento non sia l'unico necessario per formalizzare il trasferimento del credito da cedente a cessionario poiché, relativamente all'operazione di cessione, si sottintende che vi sia un contratto sottoscritto tra cedente e cessionario o, quantomeno, un prezzo di cessione. Sebbene l'articolo 1260 del codice civile, che disciplina i trasferimenti dei crediti, disponga che «il creditore può trasferire a titolo oneroso o gratuito il suo credito» si ritiene che per blindare la cessione sia indispensabile che vi sia il pagamento del prezzo. Questo in realtà accade naturalmente quando il beneficiario effettua il trasferimento del credito nei confronti di soggetti terzi compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. La fattispecie ricorrente, però, è quella che può realizzarsi all'interno di un nucleo familiare nel caso in cui il contribuente beneficiario risulti impossibilitato alla detrazione del bonus perché incapiente o percettore di redditi soggetti ad imposte sostitutive che, per loro natura, non consentono detrazioni (no tax area, forfettario e quant'altro). In tal caso per salvare e fruire la detrazione è possibile che si strutturi una cessione all'interno del nucleo trasferendo il credito ad un familiare con capienza fiscale. Per rendere la cessione non opponibile a terzi, agenzia delle entrate in primis, sia indispensabile che il cessionario corrisponda al cedente il prezzo del credito e, ovviamente, l'importo della transazione non corrisponderà al valore nominale del credito ma al valore attualizzato dello stesso, stante la possibilità per il cessionario di poter trasferire ulteriormente lo stesso, per esempio, al proprio istituto di credito che a sua volta, attualizzerà lo stesso.



L'unico caso in cui non vi è necessità di corrispondere il prezzo della cessione è quando a fornire la provvista sia lo stesso cessionario. Come indicato a suo tempo anche dall'Agenzia delle entrate (risposta n. 298/2019), quando il beneficiario si trova in situazione di incapienza nell'anno che precede quello di sostenimento delle spese, lo stesso può ricorrere alla cessione del credito d'imposta, corrispondente alle spese sostenute per i lavori di riqualificazione energetica sull'unità abitativa di proprietà, al proprio genitore finanziatore, quale soggetto privato.

**Giuliano Mandolesi e Fabrizio G. Poggiani**

© Riproduzione riservata



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Con riguardo ai soggetti che individuano il momento di sostenimento delle spese detraibili sulla base del «principio di cassa» appare corretto ritenere che l'eventuale applicazione dello sconto sul corrispettivo, da parte del fornitore, poiché implica che non vi sia "pagamento per cassa" alcuno con riguardo alla parte del corrispettivo coperta dallo sconto, comporti quanto segue:

- **ove lo sconto lasci comunque dovuta una parte del corrispettivo**, l'intera spesa (ivi compresa la parte coperta dallo sconto) si considera "pagata per cassa" quando avviene il pagamento della parte del corrispettivo non coperta dallo sconto
- **ove lo sconto copra l'intero corrispettivo dovuto** (ipotesi che può verificarsi nei casi in cui trova applicazione il superbonus al 110%), l'intera spesa si considera "pagata per cassa" in corrispondenza della data di emissione del documento di spesa "a debito zero" per il committente

**art. 121, D.L. 34/2020 convertito nella legge 77/2020**





**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Il comma 1-*bis* dell'art. 121, introdotto in sede di conversione del decreto, **prevede che l'opzione per cessione o sconto possa essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori.**

Il citato comma 1-*bis* prevede che **"L'opzione di cui al comma 1 può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori"**, mentre il comma 1 stabilisce che **"I soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare (...)»** con riguardo al superbonus l'opzione è ammessa anche per le spese sostenute nel 2022.

Pertanto, la possibilità di esercitare l'opzione per ciascun S.A.L. riguarda tutti gli interventi ovvero per gli interventi che consentono di beneficiare del superbonus del 110%, tuttavia, ai fini dell'opzione per la cessione della detrazione o lo sconto sul corrispettivo:

- **gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di 2 per ciascun intervento complessivo**
- **ciascun SAL deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento**

Dal tenore letterale delle disposizioni, quindi, si ritiene che nel caso si intenda optare per la cessione e/o sconto in fattura della detrazione relativa agli interventi di recupero edilizio, riqualificazione energetica e rifacimento della facciata degli edifici in misure diverse dal 110% (50% per il recupero, 50% o 65% per l'ecobonus e 90% per il *bonus* facciate) non vi siano limiti al numero di S.A.L., né vi siano percentuali di avanzamento cui riferirsi.

**art. 121, D.L. 34/2020 convertito nella legge 77/2020**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

L'opzione per lo sconto sul corrispettivo, ai sensi della lett. a) del comma 1 dell'art. 121 del D.L. 34/2020, **implica che il fornitore, che ha effettuato gli interventi agevolati, applica, nel documento con cui certifica e addebita le relative spese (tipicamente, la fattura), uno sconto "fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso".**

Ciò determina che:

- **con riguardo a tutte le agevolazioni la cui percentuale di detrazione non supera il 100%, l'ammontare dello sconto sul corrispettivo applicato in fattura corrisponde all'ammontare del credito di imposta che matura in capo al fornitore, a fronte dell'applicazione di quello sconto**
- **con riguardo all'agevolazione della detrazione maggiorata che è contraddistinta da una percentuale di detrazione pari al 110%, fatto 100 di sconto sul corrispettivo applicato in fattura, l'ammontare di credito di imposta che matura in capo al fornitore, a fronte dell'applicazione di quello sconto, è 110**

**L'importo della detrazione spettante è calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato.**

In presenza di diversi fornitori per il medesimo intervento, la detrazione spettante è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascuno di essi.

**Agenzia delle Entrate, provvedimento 8 agosto 2020 n. 283847 § 3**



*La condizione che si determina quando un soggetto applica il principio di cassa*

## Il 110% legato al calendario

*La data di spesa è considerata quella di rilascio fattura*

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**P**er fruire della detrazione del 110%, in presenza di opzione per lo sconto in fattura, conta la data di sostenimento della spesa. In presenza di un pagamento verso un soggetto che applica il principio di cassa (professionista), pertanto, la spesa si deve ritenere sostenuta al momento di emissione della fattura da parte di quest'ultimo, giacché con la detta emissione si deve ritenere estinta la relativa obbligazione.

La criticità, da più parti rilevata, si concretizza quando, in luogo dell'esecuzione del pagamento degli interventi, il contribuente opta, rispettando gli adempimenti richiesti, per l'ottenimento dello sconto da proprio fornitore, ai sensi dell'art. 121 del d. 34/2020.

Il citato art. 121 poco dice sul punto affermando esclusivamente che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per determinati interventi (quelli successivamente in-

dicati al comma 2) possono optare, alternativamente alla detrazione diretta, per la cessione di un credito d'imposta o per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto.

Se pochi problemi si creano con l'utilizzo diretto e con la cessione del credito in quanto la spesa deve essere «sostenuta» e, quindi, effettivamente pagata dal contribuente, il problema si complica in presenza della scelta per lo sconto in fattura.

Preliminarmente, è opportuno segnalare che la norma letteralmente richiede che «i soggetti che sostengono (...) possono optare» il che rafforza il fatto che il sostenimento della spesa deve essere valutato e verificato in capo al fruitore (committente) dei lavori e non sul soggetto destinatario del pagamento (impresa o professionista).

Si deve, quindi, individuare il momento in cui la spesa, mediante l'opzione dello sconto in fattura (parziale e/o totale) si deve considerare sostenuta, stante il fatto che in caso di pagamento

totale a mezzo sconto sul corrispettivo non emerge alcuna uscita di denaro da parte del committente; si pensi, per esempio, a un contribuente che, eseguiti i lavori di progettazione, intende liquidare il professionista, in regime di cassa, con il pagamento mediante sconto in fattura, magari a cavallo di un periodo d'imposta (2020/2021).

In tema di imprese minori in regime di contabilità semplificata, l'Agenzia delle entrate, a suo tempo (risposta n. 46/2018) aveva affermato che le imprese minori, che applicavano il regime di cassa, anche se optavano per la registrazione della fattura, di cui al comma 5, dell'art. 18 del dpr 600/1973, dovevano sempre tenere conto del momento di esecuzione del pagamento.

Con il recente documento di prassi (circ. 30/E/2020 § 5.1.1), proprio con riferimento all'applicazione del criterio di cassa o di competenza, in presenza di sconto in fattura, come precedentemente indicato (circ. 24/E/2020), l'Agenzia delle entrate ribadisce che

le persone fisiche, compresi esercenti arti e professioni e enti non commerciali, devono tenere conto del criterio di cassa e, quindi, dell'effettivo pagamento mentre le imprese individuali, le società e gli enti commerciali, devono riferirsi al criterio di competenza, indipendentemente dal regime contabile applicato e, quindi, anche in presenza di imprese minori che sono soggette al regime «improntato alla cassa», di cui all'art. 66 del dpr 917/1986 (circ. 11/E/2017), mentre per gli interventi sulle parti comuni rileva la data del pagamento eseguito dal condominio, indipendentemente dal pagamento di ogni singolo condomino.

Come detto la situazione si complica, è evidente, in assenza di una uscita monetaria come nel caso dello sconto in fattura, giacché in luogo del bonifico, il pagamento viene effettuato attraverso l'emissione di una fattura e l'azzeramento di quanto dovuto (estinzione dell'obbligazione), in assenza di precise indicazioni da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Quindi, mettendo insieme le varie discipline e indicazioni fornite si deve ritenere valido il seguente atteggiamento, considerando la presenza di un committente privato e un fornitore professionista che notoriamente applica un regime di cassa e, quindi, emette fattura al momento del pagamento, comunicando al cliente il dovuto con l'emissione di un avviso di parcella: il committente richiede lo sconto in fattura, il tecnico emette fattura, indicando come tipologia di pagamento lo sconto e, a prescindere dalla disponibilità del credito ceduto da parte del lavoratore autonomo, che potrebbe anche scavalcare il periodo d'imposta, il committente deve poter ritenere «sostenuto» il pagamento, a mezzo sconto, al mero momento del rilascio della fattura, a cura del professionista e, se vi fosse un pagamento «misto» (sconto e bonifico), si deve tenere conto di due momenti diversi, appunto l'emissione della fattura, parzialmente, per sconto e il pagamento della differenza.

—© Riproduzione riservata—



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Le opzioni per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito possono essere esercitate relativamente a detrazioni spettanti a fronte di spese sostenute "**negli anni 2020 e 2021**" e, limitatamente alle spese per gli interventi individuati dall'art. 119 ("superbonus al 110%"), "**nell'anno 2022**".

Il comma 7-*bis* dell'art. 121 del D.L. 34/2020, aggiunto dal comma 67, dell'art. 1 della legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020) **estende la possibilità di optare per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante o per lo "sconto sul corrispettivo" alle spese sostenute nel 2022 per gli interventi che beneficiano del superbonus del 110% di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020.**

Il momento di sostenimento della spesa si individua, rispettivamente:

- **in base al «principio di cassa»**, ossia la data del pagamento: se le spese sono sostenute dal beneficiario dell'agevolazione al di fuori dell'esercizio di attività di impresa
- **in base al principio di «competenza economica»**, di cui all'art. 109 del TUIR: se le spese sono sostenute dal beneficiario dell'agevolazione nell'esercizio di impresa

**art. 121, D.L. 34/2020 convertito nella legge 77/2020**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

**Le opzioni per lo sconto sul corrispettivo o la cessione del credito, quando sono relative a spese sostenute per interventi su «parti comuni di proprietà condominiale», vengono comunicate all'Agenzia delle Entrate dal condominio per conto dei singoli condomini.**

**Tuttavia, anche in questo caso, ciascun singolo condomino rimane titolare di un autonomo diritto individuale per quel che concerne la scelta della modalità di fruizione della detrazione "edilizia" che gli spetta.**

**In sintesi, i singoli condomini che sostengono le spese per i lavori condominiali, possono decidere se fruire della detrazione direttamente, oppure esercitare l'una o l'altra delle opzioni consentite dall'art. 121 del D.L. 34/2020, ciascuno indipendentemente dalla scelta operata dagli altri.**

**art. 121, D.L. 34/2020 convertito nella legge 77/2020  
Agenzia delle Entrate, circolare 8 agosto 2020 n. 24/E § 7**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

**Le modalità di esercizio delle opzioni di cui all'art. 121 del D.L. 34/2020 sono state definite con il provvedimento ad hoc Agenzia delle Entrate, emanato in attuazione del comma 7 del citato art. 121.**

In particolare, l'esercizio delle opzioni deve essere comunicato all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello approvato, unitamente alle relative istruzioni di compilazione (denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica"), come successivamente modificati (sia il modello che le relative istruzioni di compilazione) da un ulteriore provvedimento direttoriale.

La comunicazione può essere inviata all'Agenzia delle Entrate **esclusivamente per via telematica a partire dallo scorso 15 ottobre 2020.**

**Il mancato invio della comunicazione nei termini e con le modalità previste dall'Agenzia delle Entrate rende l'opzione inefficace nei confronti dell'Agenzia delle Entrate.**

**Agenzia delle Entrate, circolare 8 agosto 2020 n. 24/E § 1.2**

**Agenzia delle Entrate, provvedimento 8 agosto 2020 n. 283847/2020**

**Agenzia delle Entrate, 12 ottobre 2020 n. 326047**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Le modalità di esercizio delle opzioni sono state definite con un provvedimento dell'Agencia delle Entrate, emanato in attuazione del comma 7 dell'art. 121.

**In particolare, l'esercizio delle opzioni deve essere comunicato all'Agencia delle Entrate utilizzando il modello approvato, unitamente alle relative istruzioni di compilazione, con il richiamato provvedimento (denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica"), come successivamente modificati (sia il modello che le relative istruzioni di compilazione) da un ulteriore provvedimento.**

**La comunicazione può essere inviata all'Agencia delle Entrate esclusivamente per via telematica a decorrere dal 15 ottobre 2020.**

**Il mancato invio della comunicazione nei termini e con le modalità previste rende l'opzione inefficace nei confronti dell'Agencia delle Entrate.**

**Agencia delle Entrate, provvedimento 8 agosto 2020 n. 283847/2020**

**Agencia delle Entrate, 12 ottobre 2020 n. 326047**

# **IL DECRETO «ANTIFRODI»**





**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

## **I cardini del pacchetto antifrodi**

Visto in conformità da presentare anche se si sceglie di utilizzare i bonus come detrazione in dichiarazione

Visto di conformità esteso a tutte le tipologie di bonus edilizi

Cessione del credito e sconto in fattura sospesi se emergono profili di rischio: l'Agenzia delle entrate ha fino a 30 giorni di tempo per fare le verifiche in base a criteri che saranno individuati per ogni «diversa tipologia dei crediti ceduti». All'esito positivo delle verifiche, o trascorsi 30 giorni, cessione o sconto diventano efficaci.

Per lo svolgimento dei controlli l'Agenzia ha i poteri previsti in materia di imposte dirette e di Iva e di attività di recupero. L'atto di recupero del bonus, come gli avvisi di accertamento o di liquidazione, è idoneo a tutelare in maniera adeguata il diritto di difesa dei contribuenti (è autonomamente impugnabile innanzi alle commissioni tributarie).

**Fonte: ItaliaOggi**



## Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Arezzo

### Cosa cambia per conformità e asseverazione

<b>Superbonus</b>	<p>Esteso l'obbligo del visto di conformità anche nel caso in cui bonus sia utilizzato come detrazione in dichiarazione e non più, quindi, solo in caso di opzione per la cessione del credito o dello sconto in fattura. La novità si applica alle fatture emesse e ai relativi pagamenti intervenuti a decorrere dal 12 novembre 2021, data di entrata in vigore di decreto anti-frodi: questo criterio temporale vale per le persone fisiche (compresi gli esercenti arti e professioni) e gli enti non commerciali cui si applica il criterio di cassa, ma anche per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali cui si applica il criterio di competenza.</p> <p>Il visto di conformità rimane non obbligatorio se la dichiarazione è presentata direttamente dal contribuente attraverso l'utilizzo della dichiarazione precompilata predisposta dall'Agenzia (modello 730 o modello Redditi), oppure tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale (modello 730).</p> <p>Niente visto di conformità ad hoc per il Superbonus anche quando sussiste il visto di conformità sull'intera dichiarazione già richiesto in alcune circostanze.</p> <p>Le spese sostenute per l'apposizione del visto sono detraibili anche nel caso in cui il contribuente fruisca del Superbonus direttamente nella propria dichiarazione dei redditi.</p>
<b>Altri bonus</b>	<p>Per tutti gli altri bonus diversi dal Superbonus, la nuova attestazione è necessaria solo in caso di cessione del credito o di sconto in fattura.</p> <p>L'attestazione che deve riferirsi a lavori che siano almeno iniziati, certifica la congruità della spesa sostenuta in considerazione della tipologia dei lavori, cioè il rispetto dei costi massimi.</p> <p>L'obbligo di apposizione del visto di conformità e dell'attestazione della congruità delle spese si applica alle comunicazioni trasmesse in via telematica all'Agenzia a partire dal 12 novembre 2021. Le comunicazioni delle opzioni inviate entro l'11 novembre 2021, per le quali l'Agenzia abbia rilasciato regolare ricevuta di accoglimento, non sono soggette alla nuova disciplina, per cui non sono richiesti l'apposizione del visto di conformità e l'attestazione della congruità delle spese.</p> <p>L'obbligo di apposizione del visto di conformità e dell'asseverazione non si applica ai contribuenti che prima del 12 novembre 2021 in relazione ad una fattura da parte di un fornitore, abbiano assolto il relativo pagamento a loro carico ed esercitato l'opzione per la cessione, attraverso la stipula di accordi tra cedente e cessionario, o per lo sconto in fattura, mediante la relativa annotazione, anche se non abbiano ancora provveduto alla comunicazione all'Agenzia.</p>
<b>Controlli</b>	<p>Entro cinque giorni lavorativi dall'invio delle comunicazioni delle opzioni per lo sconto o per le cessioni dei crediti, l'Agenzia può sospendere, per un periodo non superiore a trenta giorni, gli effetti di queste comunicazioni se emerge un determinato profilo di rischio. Di conseguenza, il termine di scadenza previsto per l'utilizzo del credito è prorogato per un periodo pari a quello di sospensione degli effetti della comunicazione stessa (al massimo di 30 giorni). Oltre a questi controlli a monte, per evitare la circolazione di crediti indebiti, l'Agenzia effettuerà controlli e accertamenti a posteriori, secondo quanto previsto dalla legge.</p>

Fonte: ItaliaOggi



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Con la pubblicazione nella G.U. 11 novembre 2021 n. 269, del D.L. 11 novembre 2021 n. 157 (decreto "Antifrode") sono state introdotte nuove disposizioni la cui finalità è quella di contrastare comportamenti fraudolenti nell'esercizio delle seguenti opzioni:

- **cessione del credito corrispondente alla detrazione "edilizia" altrimenti spettante al soggetto beneficiario e "sconto sul corrispettivo" da parte del fornitore, ai sensi dell'art. 121 del D.L. 34/2020**
- **cessione dei crediti di imposta riconosciuti da provvedimenti emanati per fronteggiare l'emergenza da COVID-19, ai sensi dell'art. 122 del D.L. 34/2020**

A tal fine sono state previste:

- **modifiche alla disciplina recata dagli artt. 119 e 121 del D.L. 34/2020 che estendono l'obbligo del visto di conformità e della congruità dei prezzi**
- **l'introduzione del nuovo art. 122-bis del D.L. 34/2020 recante "Misure di contrasto alle frodi in materia di cessioni dei crediti. Rafforzamento dei controlli preventivi"**
- **la specificazione dei poteri dell'Agenzia delle Entrate, ai fini delle successive attività di controllo e di recupero degli importi dovuti non versati**

L'Agenzia delle Entrate, in seguito, ha fornito i primi chiarimenti sistematici con riguardo alle misure urgenti introdotte dal D.L. 157/2021. Ai sensi dell'art. 5 del D.L. 157/2021, **le disposizioni introdotte sono entrate in vigore il 12 novembre 2021.**

**Decreto legge 11 novembre 2021 n. 157 (decreto «Antifrodi»)**

**Agenzia delle Entrate, circolare 29 novembre 2021 n. 16/E**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Con la modifica del comma 11 dell'art. 119 del D.L. 34/2020, il comma 1 dell'art. 1 del D.L. 157/2021 estende l'obbligo del visto di conformità (sino all'11.11.2021 richiesto solo con riguardo alle opzioni relative a detrazioni edilizie spettanti in misura superbonus 110%) **a tutte le opzioni esercitate ai sensi del comma 1 dell'art. 121 del D.L. 34/2020, oltre che alle dichiarazioni dei redditi nelle quali il superbonus 110%, senza l'esercizio delle predette opzioni, viene portato in detrazione dall'imposta lorda.**

Per tutte le detrazioni "edilizie" diverse dal superbonus per le quali è possibile optare per la cessione della detrazione o per lo sconto in fattura di cui al comma 2 dell'art. 121 del DL 34/2020, quindi, **il contribuente deve richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.**

Quindi, il visto di conformità è richiesto per le opzioni esercitate ai sensi dell'art. 121 del DL 34/2020:

- **dal 1° luglio 2020 in relazione a spese agevolate con il superbonus 110% (quindi sin dall'entrata in vigore della detrazione)**
- **dal 12 novembre 2021 in relazione a spese agevolate con detrazioni "edilizie" di cui al co. 2 dell'art. 121 diverse dal superbonus 110%**

**Decreto legge 11 novembre 2021 n. 157 (decreto «Antifrodi»)**

**Agenzia delle Entrate, circolare 29 novembre 2021 n. 16/E**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

La lettera b) comma 1 dell'art. 1 del D.L. 157/2021 introduce all'art. 121 del D.L. 34/2020 il nuovo comma 1-ter.

Nel caso di esercizio delle opzioni per il sconto sul corrispettivo o la cessione del credito di imposta, corrispondente alla detrazione "edilizia" altrimenti spettante, il neo introdotto co. 1-ter dispone che:

- **il contribuente richieda il visto di conformità**
- **i tecnici abilitati asseverino la congruità delle spese sostenute** secondo le disposizioni del comma 13-bis dell'art. 119 del D.L. 34/2020

Per la generalità delle detrazioni edilizie («bonus ordinari» escluso il 110%), quindi, nel caso si intenda fruire della detrazione fiscale direttamente nella propria dichiarazione dei redditi:

- **il contribuente non deve richiedere il visto di conformità**
- **l'attestazione di congruità delle spese rimane necessaria per gli interventi finalizzati alla riqualificazione energetica** di cui all'art. 14 del D.L. 63/2013 effettuati a partire dal 6 ottobre 2020 come previsto dal decreto "Requisiti", in quanto già contenuta nell'asseverazione che il tecnico abilitato è tenuto a rilasciare.

**Decreto legge 11 novembre 2021 n. 157 (decreto «Antifrodi»)**

**Agenzia delle Entrate, circolare 29 novembre 2021 n. 16/E**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

In sintesi, se gli accordi sono stati presi prima del 12 novembre 2021, l'obbligo di visto e congruità nel caso di opzione della detrazione spettante non sussiste:

- **per i soggetti non titolari di reddito d'impresa, se le spese sono state sostenute prima del 12 novembre 2021**
- **per i soggetti titolari di reddito d'impresa, se le fatture sono state emesse prima del 12 novembre 2021**

Riassumendo quanto chiarito dall'Amministrazione finanziaria, quindi, **il visto e l'attestazione di congruità per le detrazioni diverse dal superbonus 110% «non» è necessario se:**

- **la comunicazione è stata presentata entro l'11 novembre 2021**
- **se l'accordo per l'opzione è stato preso entro l'11 novembre 2021 e se il pagamento delle fatture è anteriore al 12 novembre 2021 per le persone fisiche e le fatture sono state emesse prima del 12 novembre 2021 per i titolari di reddito d'impresa**

**Il visto e l'attestazione di congruità per le detrazioni diverse dal superbonus 110% sono necessari se:**

- **l'accordo per l'opzione è stato preso successivamente al 12 novembre 2021**
- **la comunicazione è presentata successivamente al 12 novembre 2021 e se il pagamento delle fatture è successivo al 12 novembre 2021 per le persone fisiche e le fatture sono state emesse successivamente al 12 novembre 2021 per i titolari di reddito d'impresa**

**Decreto legge 11 novembre 2021 n. 157 (decreto «Antifrodi»)  
Agenzia delle Entrate, circolare 29 novembre 2021 n. 16/E**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

La comunicazione dell'esercizio dell'opzione per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante o il c.d. "sconto sul corrispettivo" deve essere trasmessa, sia per gli interventi sulle singole unità immobiliari che per gli interventi sulle parti comuni degli edifici:

- **entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione**
- **in caso di cessione della rate residue non fruite, 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**

Con apposito e recente provvedimento l'Agenzia delle Entrate ha disposto che:

- **la comunicazione relativa agli interventi sulle singole unità immobiliari è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità mediante il servizio web disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate oppure mediante i canali telematici della stessa Agenzia**
- **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 o dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui al comma 3 dell'art. 3 del D.P.R. 322/1998**

**Decreto legge 11 novembre 2021 n. 157 (decreto «Antifrodi»)**

**Agenzia delle Entrate, circolare 29 novembre 2021 n. 16/E**

**Agenzia delle Entrate, provvedimento 12 novembre 2021 n. 312528**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Resta fermo che:

- **la comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni dei "condomini minimi" può essere inviata anche da uno dei condòmini a tal fine incaricato.** In detti 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 alle asseverazioni e attestazioni richieste per gli interventi di riqualificazione energetica e per quelli volti alla riduzione del rischio sismico e al visto di conformità necessario per tutte le detrazioni edilizie cedibili
- **la comunicazione relativa alla cessione delle rate residue delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari sia per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità** mediante il servizio web disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle entrate oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate.

**Decreto legge 11 novembre 2021 n. 157 (decreto «Antifrodi»)  
Agenzia delle Entrate, circolare 29 novembre 2021 n. 16/E  
Agenzia delle Entrate, provvedimento 12 novembre 2021 n. 312528**





**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

La lettera b) del nuovo comma 1-ter, inserito nell'art. 121 del D.L. 34/2020 stabilisce che, in caso di opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito di imposta, **la congruità delle spese sostenute deve essere asseverata con riguardo a tutte le tipologie di interventi agevolati per i quali, ai sensi del comma 2 dell'art. 121 medesimo, è possibile esercitare le relative opzioni.**

Testualmente, il nuovo comma 1-ter dispone che *«per le spese relative agli interventi elencati nel comma 2, in caso di opzione di cui al comma 1: [...] b) i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'articolo 119, comma 13-bis».*

Risulta esteso, di conseguenza, l'obbligo di attestazione, a cura di tecnici abilitati, di congruità delle spese (sino all'11 novembre 2021 richiesta solo in relazione alle spese agevolate per interventi di efficienza energetica con ecobonus o superbonus e alle spese agevolate per altri tipi di interventi con superbonus) **«a tutte le spese agevolate» che sono oggetto delle opzioni esercitate ai sensi del comma 1 dell'art. 121 del D.L. 34/2020.**

Peraltro, l'attestazione di congruità dovrà fare riferimento non solo ai prezzi individuati dal punto 13 del D.M. 6 agosto 2020 (prezzi regionali e prezzi DEI), ma anche, con riguardo a talune categorie di beni, ai valori massimi che saranno stabiliti con decreto del Ministero della Transizione ecologica.

Tale è infatti l'integrazione normativa che il n. 2 della lett. a) del comma 1 dell'art. 1 del D.L. 157/2021 apporta, in materia di attestazione di congruità delle spese, al disposto del comma 13-bis dell'art. 119 del D.L. 34/2020.

**Decreto legge 11 novembre 2021 n. 157 (decreto «Antifrodi»)  
Agenzia delle Entrate, circolare 29 novembre 2021 n. 16/E  
Agenzia delle Entrate, provvedimento 12 novembre 2021 n. 312528**



## Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Arezzo



L'Agenzia delle entrate (circolare n. 16/E del 2021, ha precisato che

“per l'asseverazione relativa agli **interventi diversi da quelli finalizzati alla riqualificazione energetica**, compresi quelli di riduzione del rischio sismico, rientranti nel superbonus, occorre, invece, fare riferimento al **criterio residuale** individuato dal citato art. 119, comma 13-bis, del decreto Rilancio, ossia ai prezzi riportati nei prezzari predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi. Ciò in quanto il citato D.M. 6 agosto 2020 non contiene alcuna specifica indicazione in merito a tali interventi”.

Sul punto devono essere fatte due importanti considerazioni.

La prima che i **prezzari regionali e provinciali**, ove esistenti, possono sicuramente riferirsi a situazioni da definirsi “ordinarie” (*standard*) di intervento, nel senso di un lavoro lineare e sicuramente non caratterizzato da una certa complessità, con la conseguenza che i tecnici dovrebbero asseverare liberamente valori, non temendo, come la dottrina ha più volte evidenziato, il disconoscimento dei valori delle spese attestate, per mendacità della proprie asseverazioni, che potrebbero, al contrario, risultare proprio mendaci nel caso in cui non avessero tenuto conto della “specificità dell'intervento”.

La seconda considerazione riguarda il **possibile utilizzo del prezzario DEI**, da una parte contestato (ANCE, in primis), ma molto apprezzato da tecnici, giacché è opportuno ricordare che, anche se oggi appartiene a un soggetto privato, il prezzario è appartenuto alla tipografia del Genio Civile, e in passato era indicato anche nel comma 2 dell'art. 89 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 (ora abrogato dal D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50); soprattutto, lo stesso è ritenuto affidabile e autorevole da una buona parte dei professionisti tecnici, a prescindere dal fatto che lo stesso non risulti predisposto dalla Pubblica Amministrazione e non si possa qualificare come un vero e proprio listino “ufficiale” dei prezzi.

Non ha nemmeno fondamento la recente nota dell'ENEA (nota 21 ottobre 2021), la quale non contesta *in toto* il DEI, ma precisa soltanto che il detto prezzario “*non costituisce di per sé garanzia circa la conformità (...) e la rispondenza tecnica ai requisiti previsti dal D.M. 6 agosto 2020*” dei prodotti per l'edilizia utilizzati dalle imprese.

### ENEA – REQUISITI DEI MATERIALI PER L'EDILIZIA – nota 21 ottobre 2021

“Si informano i professionisti che l'**inclusione dei prodotti per l'edilizia nel prezzario delle DEI non costituisce di per sé garanzia circa la conformità degli stessi a tutta la normativa a questi applicabile, compresa la rispondenza tecnica** ai requisiti previsti dal D.M. 6 agosto 2020 (cd. D.M. Requisiti Ecobonus) ai fini delle ammissibilità degli stessi ai benefici fiscali dell'Ecobonus e Superbonus.

È pertanto compito dei professionisti acquisire la documentazione necessaria che dimostri l'idoneità normativa dei prodotti utilizzati.

In particolare, per i materiali e sistemi isolanti, ai fini della verifica della garanzia di conformi-



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

## **LE ATTESTAZIONI PER LA CONGRUITA' DELLE SPESE**

Se non è previsto un modello di asseverazione ad hoc, l'attestazione della congruità delle spese può essere predisposta in forma libera, purché preveda l'assunzione di consapevolezza delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, formazione e uso di atti falsi, e della decadenza dai benefici conseguenti a provvedimenti emanati sulla base di dichiarazioni non veritiere, ai sensi degli articoli 75 e 76 del D.P.R. 445/2000.

L'Agenzia delle Entrate, nella recente circolare, **ha precisato che per i bonus diversi dal superbonus del 110%, l'attestazione di congruità delle spese richiesta per poter optare per cessione/sconto può essere rilasciata anche in assenza di uno stato di avanzamento lavori (SAL) o di una dichiarazione di fine lavori.**

L'attestazione di congruità, tuttavia, deve riferirsi ad interventi che "risultino perlomeno iniziati".

**Decreto legge 11 novembre 2021 n. 157 (decreto «Antifrodi»)**

**Agenzia delle Entrate, circolare 29 novembre 2021 n. 16/E**

**Agenzia delle Entrate, provvedimento 12 novembre 2021 n. 312528**



## Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Arezzo

Con la prima risposta (17 novembre 2021, n. 5-07055), il Dicastero delle Finanze ha precisato, in sintesi, che

“la detrazione si applica alle **spese sostenute per gli interventi «trainanti» e «trainati»** elencati nell'art. 119 del decreto Rilancio, nel periodo di vigenza dell'agevolazione ivi indicato, indipendentemente dalla data di avvio e di ultimazione degli interventi cui le spese si riferiscono. Il comma 7-bis dell'art. 121 del decreto Rilancio stabilisce che l'**opzione** possa essere esercitata anche con riferimento alle **spese sostenute nell'anno 2022**. Pertanto, i benefici in commento sono correlati al **«sostenimento» delle spese**, risultando, invece, indifferente la data di ultimazione degli interventi agevolabili. Ad analoghe conclusioni si perviene anche con riferimento alla possibilità di esercitare le opzioni di cui al citato art. 121, il quale, attualmente, prevede che la possibilità di optare per le soluzioni alternative alla fruizione diretta della detrazione (sconto in fattura e cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione) possa essere esercitata per le **spese sostenute negli anni 2020 e 2021** in relazione agli interventi indicati nel comma 2 del suddetto articolo, diversi da quelli ammessi al superbonus.”.

In aggiunta, l'Agenzia delle entrate (circolare n. 16/E del 2021, par. 1.2.2) ha chiarito che, per il rilascio della nuova attestazione di congruità sulle spese, richiesta dal nuovo comma 1-ter dell'art. 121 del D.L. n. 34/2020, è sufficiente che i lavori siano iniziati.

Con un'ulteriore interrogazione (n. 5-07146), infine, il Ministero dell'economia e delle finanze si è espresso sull'introdotta obbligo, anche per i **bonus ordinari**, dell'ottenimento del **visto di conformità e dell'attestazione della congruità** delle spese a cura di un professionista tecnico così esprimendosi:

“L'art. 1, comma 1, lett. b), del D.L. 11 novembre 2021, n. 157, ha esteso l'obbligatorietà del visto di conformità e dell'asseverazione (rectius attestazione) della congruità delle spese ai bonus diversi dal superbonus, qualora il beneficiario opti, in luogo dell'utilizzo della detrazione nella dichiarazione dei redditi, per le opzioni dello sconto in fattura o della cessione del credito. Il visto di conformità non è necessario nel caso di fruizione diretta di questi bonus nella dichiarazione dei redditi. Resta fermo che il contribuente è tenuto a richiedere il visto di conformità sull'intera dichiarazione nei casi normativamente previsti.”. Prendendo atto di questa novità, ha ulteriormente chiarito che “In relazione all'ambito di applicazione temporale, l'obbligo del visto di conformità e dell'attestazione della congruità delle spese ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito, si applica, in via di principio, alle comunicazioni trasmesse in via telematica all'Agenzia delle entrate a decorrere dal 12 novembre 2021 (data di entrata in vigore del citato decreto cosiddetto antifrodi). L'Agenzia delle

entrate, tuttavia, ritiene meritevole di tutela l'affidamento dei contribuenti in buona fede che, in relazione ad una fattura di un fornitore, abbiano assolto il relativo pagamento a loro carico ed esercitato l'opzione per la cessione, attraverso la stipula di accordi tra cedente eessionario, o per lo sconto in fattura, mediante la relativa annotazione, anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto antifrodi, anche se non abbiano ancora provveduto alla comunicazione all'Agenzia delle entrate. In tali ipotesi non sussiste il predetto obbligo di apposizione del visto di conformità alla comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate e di attestazione della congruità della spesa.

Va da sé che le comunicazioni delle opzioni inviate entro l'11 novembre 2021, relative ai bonus diversi dal superbonus, per le quali l'Agenzia delle entrate abbia rilasciato regolare ricevuta di corretta ricezione della comunicazione, non sono soggette alla nuova disciplina di cui al comma 1-ter dell'art. 121 del decreto Rilancio, per cui non sono richiesti l'apposizione del visto di conformità e l'attestazione della congruità delle spese (fermi restando gli ordinari poteri di controllo dell'Amministrazione finanziaria). I relativi crediti possono essere accettati ed eventualmente ulteriormente ceduti, senza richiedere il visto di conformità e l'attestazione della congruità delle spese, anche dopo l'11 novembre 2021, fatta salva la procedura di controllo preventivo e sospensione di cui all'art. 122-bis del decreto Rilancio, introdotto dal decreto Antifrodi.”.



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

TIPOLOGIA DI DETRAZIONE	VISTO DI CONFORMITA'		ATTESTAZIONE DI CONGRUITA' DELLE SPESE	
	Prima del 12 novembre 2021	Dopo il 12 novembre 2021	Prima del 12 novembre 2021	Dopo il 12 novembre 2021
<b>Superbonus 110%</b> (art. 119 del D.L. 34/2020)	-	<i>Necessario anche in caso di fruizione in dichiarazione dei redditi</i>	<i>Necessaria anche in caso di fruizione in dichiarazione dei redditi</i>	<i>Necessaria anche in caso di fruizione in dichiarazione dei redditi</i>
	<i>Necessario con cessione del credito o sconto sul corrispettivo</i>	<i>Necessario con cessione del credito o sconto sul corrispettivo</i>	<i>Necessaria con cessione del credito o sconto sul corrispettivo</i>	<i>Necessaria con cessione del credito o sconto sul corrispettivo</i>
<b>Bonus ordinari diversi dal 110%</b> (comma 2, art. 121 del D.L. 34/2020)	-	<i>Necessario con cessione del credito o sconto sul corrispettivo</i>	<i>Non richiesta per la generalità degli interventi. L'attestazione di congruità delle spese è comunque richiesta per gli interventi di riqualificazione energetica dal DM 6.8.2020 "Requisiti", limitatamente alle spese relative ad interventi con data di inizio lavori a partire dal 6.10.2020.</i>	<i>Necessaria con cessione del credito o sconto sul corrispettivo</i>



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

**Art. 122 bis - Misure di contrasto alle frodi in materia di cessioni dei crediti. Rafforzamento dei controlli preventivi**

Versione in vigore dal 12.11.2021

**(nuovo)**

1. L'Agenzia delle entrate, **entro cinque giorni lavorativi dall'invio della comunicazione dell'avvenuta cessione del credito, può sospendere, per un periodo non superiore a trenta giorni, gli effetti delle comunicazioni delle cessioni**, anche successive alla prima, e delle opzioni inviate alla stessa Agenzia ai sensi degli articoli 121 e 122 che presentano profili di rischio, ai fini del relativo controllo preventivo. I profili di rischio sono individuati utilizzando criteri relativi alla diversa tipologia dei crediti ceduti e riferiti:
  - a) alla **coerenza e alla regolarità dei dati indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni** di cui al presente comma con i dati presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria;
  - b) ai **dati afferenti ai crediti oggetto di cessione e ai soggetti che intervengono nelle operazioni cui detti crediti sono correlati, sulla base delle informazioni presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria;**
  - c) ad **analoghe cessioni effettuate in precedenza dai soggetti indicati nelle comunicazioni** e nelle opzioni di cui al presente comma.
2. Se all'esito del controllo risultano confermati i rischi di cui al comma 1, la comunicazione si considera non effettuata e l'esito del controllo è comunicato al soggetto che ha trasmesso la comunicazione. Se, invece, i rischi non risultano confermati, ovvero decorso il periodo di sospensione degli effetti della comunicazione di cui al comma 1, la comunicazione produce gli effetti previsti dalle disposizioni di riferimento.
3. Fermi restando gli ordinari poteri di controllo, l'amministrazione finanziaria procede in ogni caso al controllo nei termini di legge di tutti i crediti relativi alle cessioni per le quali la comunicazione si considera non avvenuta ai sensi del comma 2.
4. I soggetti obbligati di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, che intervengono nelle cessioni comunicate ai sensi degli articoli 121 e 122, non procedono all'acquisizione del credito in tutti i casi in cui ricorrono i presupposti di cui agli articoli 35 e 42 del predetto decreto legislativo n. 231 del 2007, fermi restando gli obblighi ivi previsti.
5. Con provvedimento <sup>(2)</sup> del direttore dell'Agenzia delle entrate sono stabiliti criteri, modalità e termini per l'attuazione, anche progressiva, delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2.



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

## **I CONTROLLI PREVENTIVI**

Il nuovo articolo 122-bis del D.L. 34/2020, introdotto dal D.L. 157/2021, contiene misure di contrasto alle frodi in materia di cessioni dei crediti attraverso il rafforzamento dei controlli preventivi.

Le nuove disposizioni riguardano:

- **le opzioni inviate all'Agenzia delle Entrate ai sensi degli artt. 121 e 122 del D.L. 34/2020 che presentano profili di rischio (non solo, quindi, le opzioni relative a detrazioni spettanti per interventi edilizi)**
- **le comunicazioni delle cessioni anche successive alla prima**

Con uno specifico provvedimento l'Agenzia delle Entrate ha stabilito i criteri, le modalità ed i termini per l'attuazione delle suddette disposizioni.

**Decreto legge 11 novembre 2021 n. 157 (decreto «Antifrodi»)  
Agenzia delle Entrate, circolare 29 novembre 2021 n. 16/E  
Agenzia delle Entrate, provvedimento 1 dicembre 2021 n. 340450**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

## **I CONTROLLI SUCCESSIVI**

L'articolo 3 del D.L. 157/2021 **prevede che ai fini del controllo delle agevolazioni e dei contributi previsti dalla legislazione emergenziale e gestiti dall'Agenzia delle Entrate, possono essere utilizzati i poteri in materia di IVA e di imposte sui redditi.**

Per l'eventuale contestazione viene notificato un avviso di recupero, a pena di decadenza entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione (comma 3, dell'art. 3 del D.L. 157/2021).

**Il riferimento, quale *dies a quo*, alla violazione risponde all'esigenza di disciplinare fattispecie la cui violazione non si concretizza nella presentazione di una dichiarazione o nell'avvenuta compensazione di crediti di imposta.**

Sono irrogate le sanzioni contemplate per ciascun contributo o agevolazione e si ricorda che i termini previsti valgono solo ove non ci sia già una disposizione specifica.

**In tema di 110%, per esempio, il sistema, ai commi 4 e 5 dell'art. 121 del D.L. 34/2020 prevedono una disciplina che continua a operare e, quindi, il recupero della detrazione in capo al contribuente continua a dover avvenire entro i termini di decadenza per l'accertamento imposte sui redditi di cui all'art. 43 del D.P.R. 600/1973.**

**Dove non è presente una disciplina specifica, la contestazione avviene mediante l'avviso di recupero del credito di imposta di cui ai commi 421 e seguenti dell'art. 1 della legge 311/2004, anche quando si tratta di contributi e non di crediti di imposta.**

**Le liti sono sotto la giurisdizione tributaria e seguono, quindi, le regole del d.lgs. 546/1992 (Processo Tributario).**

**Decreto legge 11 novembre 2021 n. 157 (decreto «Antifrodi»)  
Agenzia delle Entrate, circolare 29 novembre 2021 n. 16/E  
Agenzia delle Entrate, provvedimento 1 dicembre 2021 n. 340450**





Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo

## **DISPOSIZIONI ANTIRICICLAGGIO**

Il comma 4 del nuovo art. 122-bis del D.L. 34/2020 di recente introduzione prevede che *"i soggetti obbligati di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, **che intervengono nelle cessioni comunicate ai sensi degli articoli 121 e 122, non procedono all'acquisizione del credito** in tutti i casi in cui ricorrono i presupposti di cui agli articoli 35 e 42 del predetto decreto legislativo n. 231 del 2007, fermi restando gli obblighi ivi previsti"*.

Si ricorda che l'art. 3 del d.lgs. 231/2007 elenca i soggetti obbligati al rispetto della normativa antiriciclaggio, ossia tutti gli intermediari bancari e finanziari di cui al comma 2, gli altri operatori finanziari di cui al comma 3, i professionisti di cui al comma 4, gli altri operatori non finanziari di cui al comma 5 e i prestatori dei servizi di gioco di cui al comma 6.

**La disposizione è scritta in modo pessimo** ma, in sostanza, si ritiene che i destinatari degli obblighi antiriciclaggio che intervengono nelle cessioni di credito di imposta, corrispondente alla detrazione edilizia, **non procedono all'acquisizione del credito** in tutti i casi in cui ricorrono i presupposti di cui agli articoli 35 e 42 del d.lgs. 231/2007.

**Decreto legge 11 novembre 2021 n. 157 (decreto «Antifrodi»)**

**Agenzia delle Entrate, circolare 29 novembre 2021 n. 16/E**



Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo

## **DISPOSIZIONI ANTIRICICLAGGIO**

L'Agenzia delle Entrate nella recente circolare sotto indicata ha precisato che ai fini dell'individuazione delle operazioni sospette, oggetto dell'obbligo di comunicazione all'Unità di Informazione Finanziaria (UIF), è necessario tenere conto dei rischi connessi con:

- **l'eventuale natura fittizia dei crediti stessi**
- **la presenza di cessionari dei crediti che pagano il prezzo della cessione con capitali di possibile origine illecita**
- **lo svolgimento di abusiva attività finanziaria da parte di soggetti privi delle prescritte autorizzazioni che effettuano plurime operazioni di acquisto di crediti da un'ampia platea di cedenti**

Sempre nel citato documento di prassi si aggiunge che *"laddove ricorrano i presupposti per la segnalazione di operazioni sospette, a prescindere dall'effettivo assolvimento del relativo obbligo da parte dei soggetti obbligati di cui al citato articolo 3 del d.lgs. n. 231 del 2007, e ciononostante detti soggetti obbligati procedano all'acquisto del credito, **tale condotta è valutata anche ai fini del concorso nelle violazioni relative all'utilizzo dei crediti in argomento**".*

**Decreto legge 11 novembre 2021 n. 157 (decreto «Antifrodi»)**

**Agenzia delle Entrate, circolare 29 novembre 2021 n. 16/E**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

# **L'OPZIONE E IL MODELLO**



*Dopo le faq, le Entrate aggiornano le procedure telematiche per l'invio delle comunicazioni*

# Si sbloccano i bonus in edilizia

## Nuovo software per richiedere cessione e sconto in fattura

DI FABRIZIO G. POGGIANI

L'agenzia delle entrate, in linea con i chiarimenti forniti recentemente con le risposte alle domande frequenti, ha aggiornato le procedure telematiche per l'invio delle comunicazioni per l'opzione per la cessione e/o lo sconto in fattura. Di fatto, si sblocca l'invio al fine di consentire l'invio di quelle comunicazioni relative alle opzioni esercitate entro lo scorso 11 novembre (data anteriore all'entrata in vigore del provvedimento antifrodi).

Come si apprende in apertura del sito istituzionale, infatti, è presente la versione 1.1.1 del 25/11/2021 del software per la compilazione delle comunicazioni per la cessione dei crediti e/o per lo sconto in fattura, di cui all'art. 121 del dl 34/2020.

L'aggiornamento si è reso necessario in relazione

all'apertura della stessa agenzia dichiarata in una recente risposta alle domande frequenti (faq) aggiornate alla data del 22/11/2021, dopo l'emanazione del dl 157/2021 (decreto Antifrodi).

Si ricorda, infatti, che il nuovo comma 1-ter dell'art. 121 del dl 34/2020, come introdotto dalla lett. b), comma 1 dell'art. 1 del dl 157/2021 (decreto Antifrodi) dispone che il beneficiario delle detrazioni, che vuole optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, deve ottenere il visto di conformità e l'asseverazione, a cura di un tecnico abilitato, della congruità delle spese sostenute ai sensi del comma 13-bis dell'art. 119 del dl 34/2020 anche per i bonus ordinari.

L'Agenzia delle entrate, analizzando i contenuti del nuovo comma 1-ter e, nel pieno rispetto del legittimo affidamento dei contribuenti, ha



il logo dell'Agenzia delle entrate

chiarito che i beneficiari dei bonus edilizi, che abbiano ricevuto le fatture da parte dei fornitori, assolto i relativi pagamenti a loro carico ed esercitato l'opzione per la cessione, mediante la sottoscrizione di un contratto tra cedente e cessionario, o per lo sconto in fattura, mediante relativa annotazione sul documento, anteriormente al 12 novembre

2021 (data di entrata in vigore del dl 157/2021), anche se non hanno provveduto all'invio della comunicazione telematica dell'apposito modello alle Entrate, possono eseguire l'operazione senza richiedere l'apposizione del visto di conformità e senza l'ottenimento dell'asseverazione di congruità, anche in relazione al fatto che quelle già inoltrate fino all'11/11/2021 (si veda *ItaliaOggi* del 24/11/2021).

Si rendeva necessario, pertanto, aggiornare la procedura informatica tenendo conto di quanto precisato e, quindi, l'Agenzia delle entrate ha aggiornato il software nella versione indicata che permette di compilare e trasmettere la comunicazione degli interventi sia alle singole unità immobiliari che alle parti comuni degli edifici e consente la creazione del relativo file.

Quindi, se fino all'aggiornamento del software, le comunicazioni risultavano bloccate,

per l'assenza del visto richiesto, con la nuova e aggiornata versione risulta possibile presentare le comunicazioni per tutte le tipologie presenti, ovvero con o senza visto, in tale ultimo caso perché, come detto, perfezionate in data anteriore al 12 novembre scorso.

In aggiunta, è opportuno ricordare che, nelle more di adozione del provvedimento del ministero della transizione ecologica, richiesto dal comma 13-bis, anche per i bonus ordinari, è possibile, per le comunicazioni da inviare dopo il 12 novembre 2021, attestare la congruità delle spese facendo riferimento, in aggiunta al dm del 6/08/2020 (decreto Requisiti), anche ai prezzi indicati nei prezziari approvati dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi posti in essere.



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Il soggetto tenuto alla presentazione della "Comunicazione" per l'esercizio delle opzioni di "fruizione alternativa" delle detrazioni "edilizie", ai sensi dell'art. 121 del D.L. 34/2020, è:

- **per gli interventi eseguiti su unità immobiliari e su parti comuni di edifici relativamente alle quali non sussiste una proprietà di tipo condominiale, il beneficiario stesso della detrazione**
- **per gli interventi eseguiti su parti comuni degli edifici relativamente alle quali sussiste una proprietà di tipo condominiale, l'amministratore di condominio (in caso di "condomini minimi" la comunicazione può essere inviata da uno dei condòmini)**

Si ricorda che gli amministratori di condominio sono tenuti a presentare telematicamente all'Agenzia delle Entrate anche la comunicazione contenente i dati da utilizzare per la precompilazione delle dichiarazioni dei redditi, di cui al D.M. 1 dicembre 2016.

**Agenzia delle Entrate, provvedimento 8 agosto 2020 n. 283847/2020**

**Agenzia delle Entrate, provvedimento 12 ottobre 2020 n. 326047**

**Agenzia delle Entrate provvedimento 12 novembre 2021 n. 312528, di modifica del n. 283847, § 4.2 e 4.3,**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

**Condomini minimi a parte, l'unico caso in cui è il singolo condòmino ad essere il soggetto competente a presentare la "Comunicazione" per l'esercizio di opzioni relative a interventi che hanno avuto per oggetto parti comuni di edifici condominiali, è quello dell'esercizio "differito" dell'opzione, ossia dell'esercizio dell'opzione relativamente alle quote annuali residue non ancora utilizzate di una detrazione relativamente alla quale il beneficiario ha già utilizzato almeno una quota annuale della detrazione medesima "direttamente" a scomputo della propria imposta lorda.**

Il provvedimento dell'Agencia delle Entrate dispone che, sempre con riferimento alle spese sostenute nel biennio 2020/2021, l'opzione per la cessione della detrazione (non si tratta dell'opzione per il c.d. "sconto sul corrispettivo") può essere esercitata anche dopo aver fruito direttamente di una o più quote annuali della detrazione spettante. Ovviamente, in questo caso l'opzione può riguardare soltanto le quote annuali di detrazione residue non fruito dal beneficiario in sede di determinazione della propria imposta netta.

**Sul punto, l'Agencia delle Entrate, nel provvedimento e nella prima circolare, ribadisce che l'opzione deve riferirsi "a tutte le rate residue ed è irrevocabile".**

**Agencia delle Entrate, provvedimento 8 agosto 2020 n. 283847/2020**

**Agencia delle Entrate, 12 ottobre 2020 n. 326047**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Il termine ultimo per l'invio della "Comunicazione" per l'esercizio dell'opzione è il 16 marzo (per il 2020 scadenza postergata al 31 marzo 2021 ma per il 2021 resta il 16 marzo 2022) 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.

<b>Anno di sostenimento delle spese</b>	<b>Termine per l'invio della comunicazione</b>
2020	dal 15 ottobre 2020 ed entro il 15 aprile 2021
2021	entro il 16 marzo 2022

**Agenzia delle Entrate, provvedimento 8 agosto 2020 n. 283847/2020**

**Agenzia delle Entrate, 12 ottobre 2020 n. 326047**

**Agenzia delle Entrate, provvedimento 22 febbraio 2021 n. 51374**

**Agenzia delle Entrate, provvedimento 31 marzo 2021 n. 83933**



## Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Arezzo

Edizione Modifica Visualizza Cronologia Segnalibri Strumenti Aiuto

Agenzia delle Entrate - Comunicazioni

https://servizioline.agenziaentrate.gov.it/BonusCX/#/home

Cerca

TeamPortal Home - Maria Patrizia... Maria Patrizia Marra Je... Progetto Studio Agenzia delle Entrate... BPM - Home Google Benvenuti in Telemaco Home - Studio Marra... TeamPortal Posta Elettronica Certi... Amazon.it: elettronica... Patrizia Marra CheBancal Privati e Famiglie

Agenzia delle Entrate

**Comunicazione opzioni per interventi edilizi e Superbonus**

Utente: **MRRMPT61D66F842Y - 000 (T8271624)**

[Esci](#)

[Home](#) [Comunicazione](#) [Elenco invii](#) [Annullamento](#) [Visto di conformità](#) [Esito](#)

### Home

#### Comunicazione

Attraverso questa funzione è possibile comunicare l'opzione per la cessione / sconto, nei termini previsti dalle relative disposizioni.

[Compila una comunicazione →](#)

#### Elenco Inviati

Questa funzione consente di visualizzare e stampare le comunicazioni inviate e le relative ricevute. Inoltre qui potrai verificare l'esito degli invii effettuati nei quali figurano come beneficiario o amministratore di condominio.

[Visualizza modello e stampa ricevute →](#)

#### Annullamento

Questa funzione consente di annullare le comunicazioni già inviate.

[Annulla una comunicazione →](#)

#### Visto di conformità

Questa funzione consente di visualizzare/apporre il visto di conformità alle comunicazioni inviate.

[Apponi/visualizza visto di conformità →](#)

18:10 29/11/2020



Il modello di "Comunicazione" si compone di due facciate, la prima delle quali relativa al frontespizio della "Comunicazione" e la seconda relativa ai quattro quadri da «A» a «D» in cui è strutturata.



**COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, EFFICIENZA ENERGETICA, RISCHIO SISMICO, IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COLONNINE DI RICARICA**

(Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)

**DATI DEL BENEFICIARIO**

Codice fiscale   
 Telefono  E-mail

**DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO**

(da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario)

Codice fiscale  Codice carica

CON LA FIRMA SI AUTORIZZA L'AGENZIA DELLE ENTRATE A RENDERE VISIBILE IL PROPRIO CODICE FISCALE AL CESSIONARIO, AL FORNITORE CHE APPLICA LO SCONTO E AI LORO INCARICATI DEL TRATTAMENTO DEI DATI

Firma del beneficiario (o di chi lo rappresenta)

**CONDOMINIO**

(da compilare solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

Codice fiscale del condominio  Condominio Minimo

Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato

E-mail  Firma

**IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA - Riservato all'incaricato**

Codice fiscale dell'incaricato

Data dell'impegno  Firma dell'incaricato

**DA COMPILARE SOLO IN PRESENZA DI SUPERBONUS**

**VISTO DI CONFORMITÀ - Riservato al C.A.F. o al professionista abilitato**

Codice fiscale del responsabile del C.A.F.  Codice fiscale del C.A.F.

Codice fiscale del professionista

Firma del responsabile del C.A.F. o del professionista

**ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA**

Codice identificativo ENEA  Polizza assicurativa

**ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO**

Codice identificativo dell'asseverazione  Codice fiscale del professionista  Polizza assicurativa

**QUADRO A - INTERVENTO**

Tipologia di intervento	Intervento trainato Superbonus	Intervento su immobile con restrizioni edilizie - Superbonus	N. unità presenti nel condominio	Importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Anno di sostenimento della spesa	Periodo 2020
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Stato di avanzamento dei lavori <input type="text"/>		Protocollo telematico di trasmissione della 1ª comunicazione <input type="text"/>		1° anno di sostenimento della spesa <input type="text"/>		

**QUADRO B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO**

Codice Comune <input type="text"/>	Tipologia immobile (T/U) <input type="text"/>	Sezione Urbana/ Comune catastale <input type="text"/>
Foglio <input type="text"/>	Particella <input type="text"/> / <input type="text"/>	Subalterno <input type="text"/>

**QUADRO C - OPZIONE**

**SEZIONE I - BENEFICIARIO**

**TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella)**

**A** CONTRIBUTIVO SOTTO FORMA DI SCONTO  **B** CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA

Importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante) <input type="text"/> ,00	Credito ceduto pari all'importo delle rate residue non fruita <input type="text"/> ,00	N. rate residue <input type="text"/>
---	--	--------------------------------------

**SEZIONE II - SOGGETTI BENEFICIARI (questa sezione va compilata solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)**

	Codice fiscale	Tipologia di opzione	Spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Importo del credito ceduto/ contributo sotto forma di sconto
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="text"/> ,00
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="text"/> ,00
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="text"/> ,00
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="text"/> ,00

**QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO**

(il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)

	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	Data di esercizio dell'opzione	Importo del credito ceduto/ contributo sotto forma di sconto	Tipologia cessionario
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="text"/>
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="text"/>
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="text"/>
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="text"/>



## Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Arezzo

CODICE INTERVENTO	TIPOLOGIA INTERVENTO	INTERVENTO SUPERBONUS
<b>INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI O SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO</b>		
<b>INTERVENTI TRAINANTI SUPERBONUS</b>		
1	Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%	
2	Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti	
<b>INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA</b>		
3	Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente	X
4	Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi)	X
5	Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	X
6	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione ≥ classe A	X
7	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione ≥ classe A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua	X
8	Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari	X
9	Acquisto e posa in opera di schermature solari	X
10	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili	X
11	Acquisto e posa in opera di sistemi di microgenerazione in sostituzione di impianti esistenti	X
12	Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi <i>building automation</i> )	X
<b>INTERVENTI ANTISISMICI IN ZONA SISMICA 1, 2 E 3</b>		
13	Intervento antisismico	X
14	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore	X
15	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore	X
<b>ALTRI INTERVENTI</b>		
16	Intervento per il conseguimento di risparmi energetici, con l'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia	X (comunità energetiche)
17	Intervento di manutenzione straordinaria, restauro e recupero conservativo o ristrutturazione edilizia e intervento di manutenzione ordinaria effettuato sulle parti comuni di un edificio	
18	Intervento di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti	
19	Intervento per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici	X
20	Intervento per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati	X
21	Intervento per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici	X
<b>INTERVENTI EFFETTUATI SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO</b>		
22	Intervento di efficienza energetica di isolamento che interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie	
23	Intervento di efficienza energetica finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che consegua almeno la qualità media di cui al decreto del MISE 26 giugno 2015	
24	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a una classe di rischio inferiore)	
25	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a due classi di rischio inferiori)	
<b>INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI</b>		
26	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a una classe di rischio inferiore)	X
27	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a due classi di rischio inferiori)	X



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

<b>Codice</b>	<b>Ripartizione delle quote per tipologia</b>	
	<b>senza superbonus 110%</b>	<b>con superbonus 110%</b>
<b>1 - 2</b>	-	5
<b>3 - 12</b>	10	5
<b>13 - 15</b>	5	5
<b>16</b>	10	5
<b>17</b>	10	-
<b>18</b>	10	-
<b>19 - 20</b>	-	5
<b>21</b>	10	5

**QUADRO C - OPZIONE**

**SEZIONE I - BENEFICIARIO**

**Immobile non condominiale**

TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella)  CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA

A CONTRIBUTUTO SOTTO FORMA DI SCONTO

Importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spontanea)

110 ,00

Credito ceduto pari all'importo delle rate residue non fruito ,00

N. rate residue

**Dal 2021**

**SEZIONE II - SOGGETTI BENEFICIARI** (questa sezione va compilata solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

1	2	3	4
Codice fiscale	Tipologia di opzione	Spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Ammontare del credito ceduto/ contributo sotto forma di sconto
CONDOMINO ROSSI	A	,00	,00
CONDOMINO BIANCHI	B	,00	,00
CONDOMINO VERDI	B	,00	,00
CONDOMINO GIALLI	B	,00	,00

A

Sconto in FT

B

Cessione credito

**QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO**  
(il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)

1	2	3	4
Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	Dato di esercizio dell'opzione	Ammontare del credito ceduto/ contributo sotto forma di sconto	Tipologia cessionario
Impresa lavori		,00	1 Fornitore beni e servizi
Ingegnere		,00	2 Banca
Commercialista		,00	3 Assicurazione
Banca Truffa spa		,00	

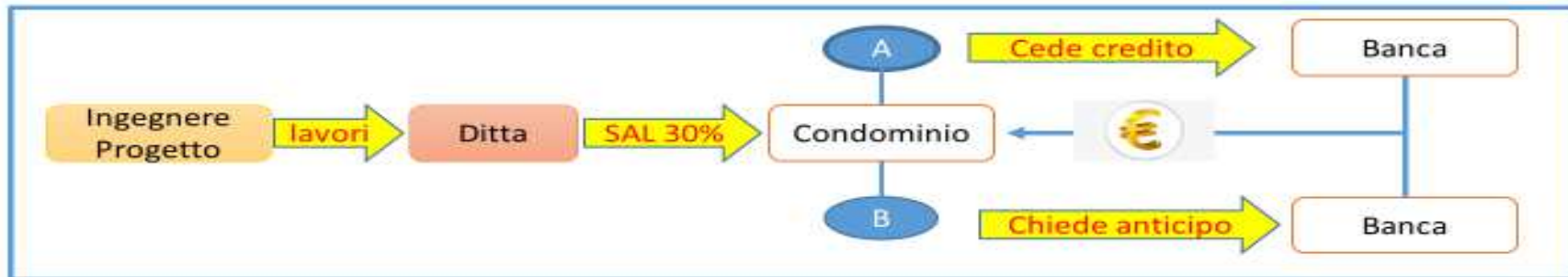


**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

**1**



**2**



# **LE ASSEVERAZIONI: RIFERIMENTI E OBBLIGHI**



# Aggravio formalità necessarie

- Visto di conformità sul credito
- Asseverazione tecnica sui requisiti



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

**Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà - Articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000**

**Asseverazione di cui al comma 13 dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, resa ai sensi dell'art. 2, comma 7, lett. b), del Decreto "Asseverazioni" (SAL o Saldo)**

La compilazione del presente documento, deve avvenire «on-line», nell'apposito sito accessibile dalla pagina web: <https://detrazionifiscali.enea.it/>.

**Per gli stati di avanzamento successivi al primo occorre indicare i precedenti codici attribuiti dalla procedura ENEA.**





**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

## **Efficientamento energetico**

**(commi 1 – 2 - 3)**

- Tecnici abilitati
- Trasmissione ENEA
- Provvedimento attuativo

## **Sisma bonus**

- Professionisti iscritti ordini incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico
- Attestano anche congruità spesa

**Ministero dello sviluppo economico decreto 3 agosto 2020**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

## *Edilizia, attestazioni sulle spese accessorie*

**DI FABRIZIO G. POGGIANI**

I tecnici abilitati devono attestare anche le spese accessorie agli interventi relativi ai bonus edilizi per poter fruire delle agevolazioni anche su questi oneri. Crediti cedibili senza asseverazione e visto di conformità se al 12 novembre scorso il contribuente è già in possesso della fattura e ha già eseguito il pagamento ma anche, criticità emergente, se ha già stipulato di un accordo tra cedente e cessionario anteriormente alla detta data. Federico Freni, sottosegretario al ministero dell'economia, ha risposto in commissione finanze, ieri, a tre specifiche interrogazioni (Q.T. 5-07145 e 5-07146 e una senza numero) sul tema delle detrazioni per i bonus edilizi, con particolare riferimento alla detrazione del 110%, di cui all'art. 119 del dl 34/2020. Con un primo quesito è stato evidenziato che molti cantieri si sono fermati, dopo l'entrata in vigore del dl 157/2021 (decreto antifrodi), che ha esteso l'obbligo dell'asseverazione e del visto di conformità, già richiesto per il 110%, per i bonus ordinari ma soprattutto perché molti committenti non vogliono andare oltre il 31 dicembre prossimo con il rifacimento delle facciate per non perdere la detrazione del 90% che potrebbe passare, dal 2022, al 60% se non sono iniziati i lavori, non si è proceduto con l'emissione della fattura e non è stato effettuato il pagamento integrale entro il 31/12/2021. Nella risposta è stato precisato che la legge di bilancio 2022 interverrà sulle varie disposizioni.

Confermato al 30/06/2022 il termine per gli interventi che possono fruire del superbonus e ricordati i termini, per ogni tipologia, per il sostenimento delle spese che danno diritto alla fruizione del 110, presenti in legge di bilancio. È emerso che per i lavori trainati eseguiti all'interno dei condomini e negli edifici fino a quattro unità di unici proprietari, non sono previsti gli stessi termini previsti per quelli trainanti giacché per questi ultimi la proroga è prevista al 31/12/2025 mentre per i trainati il termine resta fissato al 31/12/2022, sempreché si rispettino i requisiti, di cui al comma 8-bis dell'art. 119 del dl 34/2020.

Con la seconda risposta, il sottosegretario è intervenuto sui costi accessori agli interventi edilizi, ribadendo che il 110% spetta anche per altri eventuali costi "strettamente collegati" all'intervento principale ma che la qualificazione, anche ai fini della fruibilità della detrazione sugli stessi, deve essere attestata dal professionista incaricato. Infine, l'ultimo intervento riguarda i contenuti del dl 157/2021, che estende l'obbligo dell'asseverazione e del visto anche per i bonus ordinari e si conferma l'esclusione dai nuovi adempimenti per il contribuente che ha, a tale data, ottenuto la fattura ed eseguito il pagamento e, situazione che rischia di inficiare la possibilità, se il cedente e il cessionario hanno sottoscritto, sempre in data anteriore al 12/11, l'accordo per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

© Riproduzione riservata

**Ministero dell'Economia – Risposte alle interrogazioni parlamentari (Q.T. 5-7145 e 5-7146)**

# **IL VISTO DI CONFORMITA'**



## **Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Arezzo**

### **Domanda**

Si chiede conferma che ai sensi dell'articolo 119, comma 11 del decreto Rilancio, il visto di conformità sulle comunicazioni ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, possa essere rilasciato dai Responsabili per l'assistenza fiscale (RAF) sia essi CAF Imprese, CAF Dipendenti, a prescindere dalla natura giuridica del soggetto che effettua l'opzione

### **Risposta**

Il comma 11 dell'articolo 119 del decreto Rilancio prevede che ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo.

**Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo n. 241 del 1997, dai soggetti indicati alle lettere a) e b) del comma 3 dell'articolo 3 del d.P.R. n. 322 del 1998, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato d.lgs. n. 241 del 1997.**

Il rinvio generico della norma all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997 determina che entrambe le tipologie di CAF (CAF dipendenti e CAF impresa) possano svolgere l'attività di assistenza fiscale ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121 del decreto Rilancio. Inoltre, tenuto conto che l'attività in questione è svolta al di fuori degli adempimenti dichiarativi, si ritiene che i CAF impresa e i CAF dipendenti possano prestare assistenza a tutti i contribuenti che la richiedono loro, a prescindere dalla circostanza che questi ultimi producono reddito d'impresa o reddito di lavoro dipendente.

**Agenzia delle Entrate, circolare 20 dicembre 2020 n. 30/E – risposta n. 6.2.1**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Il professionista che rilascia il visto di conformità **deve specificamente verificare che i professionisti incaricati abbiano:**

- **rilasciato le asseverazioni e le attestazioni necessarie**
- **stipulato una polizza di assicurazione della responsabilità civile**, come previsto dal comma 14 dell'art. 119 del DL 34/2020<sup>11</sup>.

Il compito del soggetto che, **sotto propria responsabilità**, rilascia il visto di conformità:

- **non è verificare la rispondenza sostanziale** (ossia la veridicità) dei dati che risultano dalla documentazione che gli viene prodotta per attestare la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta in "*versione super-bonus al 110%*"

bensì è verificare:

- **l'esistenza di tutti i documenti necessari per comprovare la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta in "*versione super-bonus al 110%*"**
- **la rispondenza formale del contenuto di quei documenti a quanto prescritto dalla legge ai fini della spettanza del superbonus al 110%**

Nel caso in cui il soggetto, che rilascia il visto, trasmetta telematicamente la "Comunicazione" per l'esercizio delle opzioni art. 121 del D.L. 34/2020, per conto del beneficiario o del condominio, è chiaramente responsabile anche della rispondenza formale del contenuto di quei documenti a quanto riportato nel modello di "Comunicazione".

**Agenzia delle Entrate, provvedimento 8 agosto 2020 n. 283847 § 2.1**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Se oggetto di opzione sono detrazioni che spettano al beneficiario nella entità maggiorata del 110%, il comma 11, dell'art. 119 del D.L. 34/2020, stabilisce che **il contribuente deve richiedere "il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo"**.

**L'obbligo di rilascio del visto di conformità è circoscritto alle sole opzioni che hanno per oggetto spese detraibili al 110% e non è dovuto quando il superbonus viene fruito dai beneficiari nella modalità "standard" dello scomputo della detrazione dall'imposta lorda in dichiarazione dei redditi.**

I soggetti che possono essere abilitati al rilascio del visto di conformità sono esclusivamente commercialisti, periti commerciali, consulenti del lavoro e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF.

**Il soggetto che rilascia il visto di conformità ha anche obblighi precisi per quanto concerne la trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate della "Comunicazione" di esercizio delle predette opzioni che deve essere presentata dal beneficiario o dal condominio.**

**Ai sensi del comma 15 dell'art. 119 del D.L. 34/2020, le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità rientrano anch'esse tra quelle detraibili.**

**Poiché la detraibilità della spesa implica anche il suo avvenuto sostenimento, si evidenzia che, ove alla formazione dell'ammontare di detrazione spettante concorrano anche le spese relative al rilascio del visto di conformità, il rilascio del visto non può avvenire prima che siano state anch'esse sostenute.**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Si ritengono validi, in tal caso, i chiarimenti di prassi dell'Agenzia delle Entrate, diramati con riguardo ai visti di conformità rilasciati sulle dichiarazioni fiscali annuali, **secondo cui la trasmissione telematica può anche essere effettuata da una società di servizi di cui uno o più professionisti posseggono la maggioranza assoluta del capitale sociale o dall'associazione professionale cui partecipa il professionista che rilascia il visto di conformità, purché, in entrambi i casi, tale attività di trasmissione telematica *"sia effettuata sotto il diretto controllo e la responsabilità dello stesso professionista"*.**

**Agenzia delle Entrate, circolare 26 febbraio 2015 n. 7/E § 1  
Agenzia delle Entrate, circolare 23 dicembre 2009 n. 57/E § 6.1**



## Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Arezzo

### DOMANDA

Si chiede di conoscere se, con riferimento all'articolo 119, comma 11 del decreto Rilancio, in applicazione dei chiarimenti forniti con la risoluzione 28 luglio 2017, n. 103/E, tra i soggetti abilitati al rilascio del visto di conformità siano inclusi anche i professionisti iscritti nell'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili o nell'Albo dei consulenti del lavoro, sprovvisti di partita IVA, dipendenti di una società di servizi di cui all'articolo 2 del decreto 18 febbraio 1999, abilitate alla trasmissione telematica delle dichiarazioni e delle comunicazioni.

### RISPOSTA

Ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto riferiti al Superbonus, l'articolo 119, comma 11 del predetto specifica che «il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b), del comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322 [trattasi degli iscritti nell'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili e in quello dei consulenti del lavoro nonché dei soggetti iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria] e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 dello stesso decreto legislativo n. 241 del 1997».

Il richiamo all'articolo 35 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997 comporta l'applicazione della disciplina di settore già prevista in materia di visto di conformità sulle dichiarazioni fiscali, sulle istanze di rimborso IVA, ecc.. **Tenuto conto che l'articolo 3, comma 3, del citato d.P.R. n. 322 del 1998, si limita a prescrivere l'iscrizione del soggetto autorizzato negli albi ivi indicati, senza richiedere il contestuale esercizio della professione in forma di lavoro autonomo, con la risoluzione 28 luglio 2017, n. 103/E, è stata ammessa la possibilità che la dichiarazione possa essere predisposta e vistata dal professionista dipendente della società di servizi e trasmessa per il tramite dell'abilitazione della medesima società, ove quest'ultima sia inquadrabile fra le società di cui all'articolo 2 del D.M. 18 febbraio 1999.**

In tal caso, resta ferma la necessità per il professionista - dipendente di effettuare la comunicazione alla Direzione Regionale competente ai sensi dell'articolo 21 del citato decreto ministeriale n. 164 del 1999. Per quanto premesso, in base all'interpretazione fornita dalla citata risoluzione n. 103/E del 2017, deve ritenersi che i tra i soggetti abilitati al rilascio del visto di conformità di cui all'articolo 119, comma 11 sopra citato siano inclusi anche i professionisti iscritti nell'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili o nell'albo dei consulenti del lavoro, anche sprovvisti di partita IVA in quanto non esercenti in proprio attività libero professionale, dipendenti di una società di servizi di cui all'articolo 2 del decreto n. 164 del 1999, abilitate alla trasmissione telematica delle dichiarazioni e delle comunicazioni e che, in tal caso, la trasmissione sia effettuata dalla menzionata società.

**Agenzia delle Entrate, circolare 22 dicembre 2020 n. 30/E risposta 6.1.1**





Dall'Agenzia delle entrate altra raffica di risposte agli interpelli dei contribuenti

# 110%, auto-visto di conformità

## Il professionista non ha bisogno di rivolgersi a terzi

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Il visto di conformità, per la cessione o sconto della detrazione del 110%, può essere rilasciato in piena autonomia, senza ricorrere ad altro soggetto, dal professionista abilitato, anche per beneficiare personalmente del superbonus. Lo evidenzia una delle numerose risposte a interpelli che le Entrate stanno sfornando sul tema della detrazione maggiorata del 110%, di cui agli art. 119 e 121 del dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, da coordinare con il più recente intervento, legge 178/2020 (legge di Bilancio 2021).

**Visto di conformità.** Il primo interpello (n. 61) concerne il caso in cui il beneficiario della detrazione maggiorata del 110%, di cui al citato art. 119, sia anche un consulente del lavoro, abilitato al rilascio del visto di conformità, ai sensi dell'art. 35 del dlgs 241/1997. L'Agenzia ricorda che, con un datato documento di prassi (risoluzione n. 82/E/2014), in tema di visto da apporre sulle dichiarazioni,

ha chiarito che per utilizzare in compensazione i crediti vantati dalla propria dichiarazione, il professionista può apporre «autonomamente» il visto sulla propria dichiarazione, senza dover ricorrere a soggetti terzi, confermando, con un ulteriore circolare (n. 54/E/2001), che tale atteggiamento può essere seguito anche con riferimento all'asseverazione degli elementi contabili ed extra contabili rilevanti ai fini degli studi settore. Nel caso specifico, quindi, quando il soggetto che accede al superbonus sia nel contempo anche un professionista abilitato al rilascio del visto di conformità (comma 3, art. 3 del dpr 322/1998), lo stesso professionista, ai fini dell'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, di cui all'art. 121 del dl 34/2020, può autonomamente apporre detto visto sul modello presentato, in qualità di beneficiario dell'agevolazione, nel rispetto dell'adempimento espressamente richiesto dal comma 11 dell'art. 119, senza doversi rivolgere a un soggetto

terzo.

**Sisma bonus.** Il secondo caso analizzato (risposta n. 63), concerne la necessità di eseguire alcuni interventi antisismici, nonché la posa di isolamento termico, cambio caldaia, sostituzione degli infissi e installazione di un impianto fotovoltaico, sulle due unità abitative (A/3), autonome e funzionalmente indipendenti, collocate all'interno di un edificio bifamiliare possedute da un unico proprietario, nella considerazione che al termine dei lavori le due unità saranno accorpate in un'unica unità immobiliare. L'Agenzia precisa che, nel caso in cui la persona fisica sia proprietaria di un edificio composto da due unità immobiliari residenziali, funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dalla strada, la stessa, in presenza di tutti gli altri presupposti previsti dalla normativa, può accedere al superbonus con riferimento agli interventi di efficientamento energetico, di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 119, tenendo conto della situazione esistente all'inizio dei lavori;

per l'individuazione del limite di spesa occorre, pertanto, considerare le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori. In detta ipotesi, però, non sono ammesse al 110% le spese per gli interventi antisismici, di cui al comma 4 del medesimo art. 119, in quanto queste specifiche disposizioni non contengono alcun riferimento alle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; la conseguenza è, pertanto, che in tal caso, il beneficio risulterebbe fruibile per i soli lavori antisismici effettuati su parti comuni di edifici residenziali in «condominio» o su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze. Si deve ricordare, però, che il comma 66, dell'art. 1 della legge 178/2020 ha disposto che le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8, dell'art. 119 si applicano agli interventi effettuati «dalle persone fisiche (...) con riferimento agli inter-

venti su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche».

**Bonus facciate.** Infine, l'Agenzia (risposta n. 59) precisa che le spese sostenute per la realizzazione di interventi sulle facciate laterali di un edificio, anche se solo parzialmente visibili dalla strada, possono beneficiare della detrazione prevista dai commi da 219 a 223, dell'art. 1 della legge 160/2019 (bonus facciate), ferma restando la presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previste, tenendo conto che il beneficiario, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione può optare per lo sconto in fattura o per cessione del credito, ai sensi dell'art. 121 del dl 34/2020.

© Riproduzione riservata



Le risposte su [www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi](http://www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi)

Agenzia delle Entrate, risposta n. 61/2021



## Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Arezzo

### La documentazione per l'ottenimento del 110%

<b>La documentazione per l'ottenimento del 110%</b>	
<b>Titolo di detenzione</b>	<p>Per la dimostrazione del titolo di detenzione è necessario:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ se proprietario, nudo proprietario o titolare di un diritto reale di godimento quale usufrutto, uso, abitazione o superficie, serve il certificato rilasciato dai pubblici registri immobiliari</li><li>▪ se detentore (locatario, comodatario), servono sia il contratto di locazione e/o comodato registrato che la dichiarazione di consenso da parte del proprietario</li><li>▪ se familiare convivente del possessore e/o del detentore servono il certificato dell'anagrafe (per convivenza), il titolo di possesso e la dichiarazione di consenso da parte del proprietario</li><li>▪ se coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge servono la documentazione attestante l'assegnazione, il titolo di possesso e la dichiarazione di consenso da parte del proprietario</li><li>▪ se convivente di fatto del possessore e/o detentore servono il certificato dell'anagrafe, il titolo di possesso e la dichiarazione di consenso da parte del proprietario</li><li>▪ se futuro acquirente con preliminare di vendita regolarmente registrato, servono il preliminare registrato con indicazione dell'immissione in possesso e dichiarazione del consenso da parte del proprietario.</li></ul>
<b>Fruitore</b>	Necessaria la dichiarazione sostitutiva d'atto notorio con la quale si dichiara che le spese sostenute o da sostenere per i lavori agevolabili sono o saranno a proprio carico
<b>Tipologia</b>	Necessaria la dichiarazione sostitutiva d'atto notorio con la quale si dichiara che l'immobile "non" è detenuto nell'ambito di attività di impresa o di attività professionale
<b>Concessioni</b>	Necessaria l'abilitazione amministrativa dalla quale risulti data di inizio e tipologia dei lavori e, in assenza di detta abilitazione, necessaria l'autocertificazione che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute



## Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Arezzo

### Documentazione tecnica

Nella fase di inizio lavori sono necessari i seguenti documenti:

1. autodichiarazione del cliente che attesti se ha usufruito di bonus per interventi simili negli ultimi dieci anni
2. visura catastale aggiornata
3. Attestazione di prestazione energetica (Ape) dello stato iniziale
4. analisi preventiva e fattibilità per il passaggio alle due classi energetiche superiori
5. relazione tecnica ai sensi della legge n. 10/1991
6. dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica
7. pratica edilizia
8. disegni in dwg
9. preventivi e/o computi metrici
10. dati e trasmittanza serramenti sostituiti
11. documentazione fotografica intervento
12. certificazioni serramenti nuovi
13. dati e certificati nuovi oscuranti
14. schede tecniche materiali acquistati con dichiarazione di corretta posa in opera

Nella fase di avanzamento dei lavori dopo almeno il 30%, finalizzata alla cessione:

1. comunicazione inizio lavori
2. preventivi e/o computi metrici
3. fatture SAL e computi metrici quantità realizzate
4. documentazione fotografica e stati di avanzamento lavori (S.A.L.)
5. asseverazione della congruità delle spese (prezzari)
6. scheda descrittiva dell'intervento
7. ricevuta informatica con il codice identificativo della domanda

Nella fase di conclusione dei lavori:

1. preventivi e/o computi metrici
2. dichiarazione di fine lavori
3. Attestazione di prestazione energetica (Ape) dello stato finale
4. fatture e computi metrici quantità realizzate
5. documentazione fotografica a fine lavori
6. asseverazione modulo della congruità delle spese (prezzari)
7. SCA - segnalazione certificata di agibilità
8. scheda descrittiva dell'intervento
9. ricevuta informatica con il codice identificativo della domanda



## Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Arezzo

<b>Assicurazione a carico dei tecnici</b>	I tecnici abilitati rilasciano le attestazioni e asseverazioni previa stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata
<b>Ulteriore documentazione da conservare</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ la comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria locale, se obbligatoria in base alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri dalla quale si evinca la data di inizio dei lavori;</li><li>▪ bonifico bancario o postale, anche on line, tracciato da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e la partita Iva (o il codice fiscale) del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico</li><li>▪ fatture o ricevute fiscali idonee a dimostrare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi</li><li>▪ altri documenti relativi alle spese il cui pagamento può avvenire senza l'utilizzo del bonifico tracciato (oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e dei diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori)</li><li>▪ autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non eccede il limite massimo ammissibile dichiarazione dell'amministratore del condominio che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione</li><li>▪ in presenza di condominio minimo, in mancanza del codice fiscale, autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio</li><li>▪ atto di cessione dell'immobile, quando lo stesso contiene la previsione che il diritto alla detrazione sarà mantenuto in capo al cedente.</li></ul>
<b>Documentazione per la cessione e/o sconto</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ asseverazione di un tecnico abilitato per il rispetto dei requisiti e sulla congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi eseguiti</li><li>▪ asseverazione di un professionista incaricato della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico e della congruità delle spese sostenute per gli interventi antisismici</li><li>▪ visto di conformità che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione (commercialisti, consulenti del lavoro, CAF e altri)</li><li>▪ comunicazione telematica per l'esercizio dell'opzione per l'ottenimento dello sconto in fattura e/o della cessione del credito</li><li>▪ copia della comunicazione per i lavori trainanti (comma 1, 2 e 3, dell'art. 119 D.L. 34/2020) inviata telematicamente all'ENEA</li></ul>



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

I controlli di conformità concernono:

- **i soggetti beneficiari**
- **la tipologia e le caratteristiche degli interventi effettuati**
- **le asseverazioni richieste dal comma 13 dell'art. 119 del D.L. 34/2020 con riguardo agli interventi di efficienza energetica e agli interventi di miglioramento sismico**
- **gli immobili oggetto degli interventi**
- **l'ammontare delle spese su cui può trovare applicazione la percentuale del 110%, ai fini del calcolo della detrazione spettante**

**Quando il soggetto che rilascia il visto di conformità provvede anche alla trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate del modello di "Comunicazione" per l'esercizio delle opzioni, è tenuto anche a verificare che, prima della trasmissione, sia stato espresso il consenso all'esercizio dell'opzione da parte del fornitore che applica lo sconto sul corrispettivo o del cessionario cui viene ceduto il credito di imposta corrispondente alla detrazione.**

**Agenzia delle Entrate, circolare 22 dicembre 2020 n. 30/E**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Per quanto riguarda **i soggetti beneficiari**, i controlli di conformità concernono:

- **la compatibilità tra la tipologia di soggetto beneficiario e la disciplina della detrazione maggiorata**
- **il soddisfacimento della condizione di titolarità di redditi imponibili da parte del soggetto beneficiario**
- **la sussistenza di una idonea relazione di possesso o detenzione tra il soggetto beneficiario e l'immobile oggetto degli interventi**
- **la coincidenza tra soggetto beneficiario e soggetto cui risultano intestati i documenti di spesa o, nel caso di interventi effettuati in condominio, soggetto cui risultano ripartite per quota parte le spese nel documento di riparto del condominio.**

**Agenzia delle Entrate, circolare 22 dicembre 2020 n. 30/E**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Per quanto riguarda **gli immobili che sono oggetto degli interventi**, i controlli di conformità concernono:

- **nel caso di interventi che hanno per oggetto edifici composti da un'unica unità immobiliare (ed eventuali pertinenze separatamente accatastate) o che hanno per oggetto singole unità immobiliari, che si tratti, rispettivamente, di edifici unifamiliari e di unità immobiliari a destinazione abitativa**
- **nel caso di interventi che hanno per oggetto parti comuni di edifici, che si tratti di edifici a prevalente destinazione residenziale o meno**
- **nel caso di interventi di miglioramento sismico, che si tratti di immobili ubicati nelle c.d. "zone sismiche 1, 2 e 3"**

**Agenzia delle Entrate, circolare 22 dicembre 2020 n. 30/E**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Per quanto riguarda **l'ammontare massimo delle spese relative agli interventi** su cui può essere applicata la percentuale del 110%, ai fini del calcolo della detrazione spettante, i controlli di conformità concernono:

- **nel caso di interventi che hanno per oggetto edifici composti da un'unica unità immobiliare (ed eventuali pertinenze separatamente accatastate) o che hanno per oggetto singole unità immobiliari, il rispetto dei tetti massimi di spesa previsti con riguardo a ciascuna tipologia di intervento dalle rispettive norme di legge (e, per quanto concerne gli interventi di efficienza energetica, quelli indicati nella «Tabella 1» dell'allegato «B» del D.M. 6 agosto 2020 - decreto "Requisiti")**
- **nel caso di interventi che hanno per oggetto parti comuni di edifici composti da più unità immobiliari, il rispetto dei tetti massimi di spesa unitari, di cui al punto precedente, moltiplicati per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio, nonché i criteri di ripartizione delle spese detraibili tra i singoli condomini**
- **nel caso di interventi di efficienza energetica e/o di miglioramento sismico, il rispetto della soglia di spesa attestata come congrua nelle rispettive asseverazioni di cui al co. 13 dell'art. 119 del DL 34/2020**

**Agenzia delle Entrate, circolare 22 dicembre 2020 n. 30/E**





**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Per quanto riguarda **gli interventi che vengono eseguiti**, i controlli di conformità concernono il rispetto:

- **della normativa edilizia**
- **dei requisiti tecnici e di risultato stabiliti dall'art. 119 del D.L. 34/2020, con riguardo a ciascuna tipologia di intervento, ai fini della spettanza del superbonus al 110%**
- **del requisito di "effettuazione congiunta" per quegli interventi che possono rientrare nel superbonus al 110% solo in quanto "trainati" da altri "trainanti", congiuntamente effettuati.**

Per quanto riguarda **le asseverazioni** che devono essere predisposte ai sensi del co. 13 lett. a) e b) dell'art. 119 del DL 34/2020, con riguardo, rispettivamente, agli interventi di efficienza energetica e agli interventi di miglioramento sismico, i controlli di conformità concernono:

- **il loro contenuto**
- **il loro deposito presso le competenti Pubbliche Amministrazioni**
- **il rispetto degli obblighi assicurativi da parte dei tecnici che le rilasciano**

**Agenzia delle Entrate, circolare 22 dicembre 2020 n. 30/E**



Consiglio Nazionale  
dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili

Fondazione  
Nazionale dei  
Commercialisti

## DOCUMENTO DI RICERCA

# IL SUPERBONUS 110%: CHECK LIST VISTO DI CONFORMITÀ ECOBONUS E SISMABONUS

Giuseppe Avanzato  
Nicola La Barbera  
Pasquale Suggese



19 APRILE 2021



Consiglio Nazionale  
dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili

Fondazione  
Nazionale dei  
Commercialisti

## Check list - Visto di conformità "Superbonus" 110% su interventi per l'efficienza energetica

### BENEFICIARIO

Cognome/Ragione sociale \_\_\_\_\_  
Nome \_\_\_\_\_  
Cod.fiscale \_\_\_\_\_

### SPESA SOSTENUTE

Interventi trainanti € \_\_\_\_\_  
Interventi trainati € \_\_\_\_\_  
Totale spesa € \_\_\_\_\_  
**TOTALE DETRAZIONI € \_\_\_\_\_**

### AMMONTARE CREDITO CEDUTO

I°/SAL UNICO € \_\_\_\_\_  
II° SAL € \_\_\_\_\_  
III° SAL € \_\_\_\_\_

### Soggetto beneficiario

- Condominio
- Persona fisica
  - Proprietario
  - Detentore
  - Familiare convivente
- IACP o assimilati
- Cooperativa di abitazione a proprietà indivisa
- ONLUS
- Organizzazione di volontariato
- Associazione di promozione sociale
- ASD o SSD
- Comunità energetiche rinnovabili

### Dati relativi all'immobile e relative imposte comunali

- Visura catastale
- Domanda di accatastamento (solo per gli immobili non ancora censiti)
- Ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (se dovuta)



Consiglio Nazionale  
dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili

Fondazione  
Nazionale dei  
Commercialisti

## Check list - Visto di conformità "Superbonus" 110% su interventi per la riduzione del rischio sismico

### BENEFICIARIO

Cognome/Ragione sociale \_\_\_\_\_  
Nome \_\_\_\_\_  
Cod.fiscale \_\_\_\_\_

### SPESA SOSTENUTE

Interventi trainanti € \_\_\_\_\_  
Interventi trainati € \_\_\_\_\_  
Totale spesa € \_\_\_\_\_  
**TOTALE DETRAZIONI € \_\_\_\_\_**

### AMMONTARE CREDITO CEDUTO

I°/SAL UNICO € \_\_\_\_\_  
II° SAL € \_\_\_\_\_  
III° SAL € \_\_\_\_\_

### Soggetto beneficiario

- Condominio
- Persona fisica
  - Proprietario
  - Detentore
  - Familiare convivente
- IACP o assimilati
- Cooperativa di abitazione a proprietà indivisa
- ONLUS
- Organizzazione di volontariato
- Associazione di promozione sociale
- ASD o SSD

### Dati relativi all'immobile e relative imposte comunali

- Visura catastale
- Domanda di accatastamento (solo per gli immobili non ancora censiti)
- Ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (se dovuta)



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**



Consiglio Nazionale  
dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili

**Fondazione  
Nazionale dei  
Commercialisti**

**DOCUMENTO DI RICERCA**

---

***CHECK LIST – BONUS FACCIATE***

3 DICEMBRE 2021



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

E' fornito l'elenco di documenti e dichiarazioni sostitutive, da acquisire all'atto dell'apposizione del visto di conformità sulle comunicazioni da inviare all'Agenzia delle entrate per l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, in base ai chiarimenti forniti e si fa riserva di integrare l'elenco al verificarsi di fattispecie non esaminate.

Per le nozioni riguardanti gli aspetti sinteticamente esposti nel presente elenco si rinvia anche alle circolari n. 19/E e n. 24/E del 2020 e ai documenti di prassi ivi richiamati.

**Come evidenziato nella circolare n. 24/E del 2020, in linea generale, anche ai fini del Superbonus è necessario effettuare gli adempimenti ordinariamente previsti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficientamento energetico degli edifici, inclusi quelli antisismici e quelli finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, nonché quelli di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, per i quali si rinvia alle indicazioni date anche con le circolari n. 19/E e n. 24/E del 2020.**

**Gli ulteriori adempimenti documentali ai fini del Superbonus sono stati richiesti dal legislatore in considerazione del particolare carattere agevolativo delle previsioni introdotte dall'articolo 119 del decreto Rilancio.**

Conformemente a quanto previsto dalle Guide alla dichiarazione dei redditi delle persone fisiche (da ultimo la citata circolare n. 19 del 2020), le dichiarazioni sostitutive sono rese ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la consapevolezza delle conseguenze relative alla decadenza dai benefici goduti prevista dall'articolo 75 e delle responsabilità penali previste dall'articolo 76 del medesimo d.P.R. nel caso di dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso o esibizione di atti falsi, contenenti dati non più rispondenti a verità.

**Agenzia delle Entrate, circolare 22 dicembre 2020 n. 30/E risposta 6.8**



## Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Arezzo

Come precisato dal CNDCEC, per determinare il compenso per l'incarico di istruttoria ed espletamento delle pratiche, si può far riferimento al comma 2, dell'art. 26 del D.M. 140/2012.

Il compenso è liquidato, quindi, secondo quanto indicato nel riquadro 8.2 della tabella C - Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili dello stesso decreto, ossia in base alle seguenti aliquote minime e massime:

- **fino a 2 milioni di euro dallo 0,75% al 1,00%;**
- **oltre a 2 milioni di euro dallo 0,50% allo 0,75%.**

Per la determinazione dei compensi concernenti l'apposizione del visto di conformità, invece, è possibile fare riferimento a quanto statuito dall'art. 21, ai sensi del quale ***"il valore della pratica per la liquidazione concernente perizie, pareri motivati consulenze tecniche di parte, valutazione di singoli beni, diritti, di aziende o rami d'azienda, di patrimonio di partecipazioni sociali non quotate e per la redazione di relazioni di stima richieste da disposizioni di legge o di regolamenti, è determinato in funzione del valore risultante dalla perizia o della valutazione, e il compenso è liquidato, di regola, secondo quanto indicato dal riquadro 3 della tabella C - Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili"***.

Il riquadro 3, richiamato dall'art. 21, prevede che, sul valore della perizia o della valutazione, si applichi:

- **un coefficiente compreso tra lo 0,8% e l'1%, fino a 1 milione di euro di valore;**
- **un coefficiente compreso tra lo 0,5% e lo 0,7%, per la parte di valore compresa tra 1 milione di euro e 3 milioni di euro;**
- **un coefficiente compreso tra lo 0,025% e lo 0,5%, per la parte di valore che eccede 3 milioni di euro.**



## Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Arezzo

### ASPETTI OPERATIVI

Esempio

Fattura elettronica

Tipologia documento		Art. 73	Numero documento	Data documento	Codice destinatario		
TD01 (fattura)			155	31.07.2020	0000000		
Cod. articolo	Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	UM	Sconto o magg.	% Iva	Prezzo totale
	Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali ed orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio (con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio) su vostra abitazione ubicata a Roma, in Via Torino, n. 38-B. Intervento di risparmio energetico rientrante nel superbonus 110% (art. 119 D.L. 34/2020). Sconto (100% del totale Iva compresa) artt. 119 e 121 D.L. 34/2020.	1,00				10,00	40.000,00
RIEPILOGHI IVA E TOTALI							
Esigibilità Iva / Riferimenti normativi		% Iva	Spese accessorie		Totale imponibile		Totale imposta
I (esigibilità immediata)		10,00			40.000,00		4.000,00
Importo bollo		Sconto/Maggiorazione		Valuta		Totale documento	
		- 44.000,00		EUR		0	



Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo

# **CONTROLLI – ACCERTAMENTO – DISCIPLINA SANZIONATORIA**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

I fornitori, che maturano il credito di imposta applicando lo sconto sul corrispettivo, e i terzi cessionari, che acquisiscono il credito di imposta corrispondente alla detrazione "edilizia" spettante, ***"rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito di imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto"***.

**L'eventuale accertamento della mancata sussistenza dei presupposti, che danno diritto all'agevolazione che è stata poi oggetto di una delle opzioni ai sensi del comma 1 dell'art. 121 del D.L. 34/2020, sortisce dunque effetti nei confronti del solo beneficiario originario della detrazione "edilizia".**

Solo nel caso in cui fosse accertato il concorso nella violazione del fornitore, che ha applicato lo sconto, o del terzo cessionario, che ha acquisito il credito di imposta corrispondente alla detrazione, questi ultimi risulterebbero obbligati in solido con il beneficiario originario per il recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante, dei relativi interessi e delle sanzioni comminate.

L'Agenzia delle Entrate ha ricordato che, ai fini della configurabilità del concorso nella violazione, devono sussistere i seguenti elementi costitutivi della fattispecie:

- **una pluralità di soggetti agenti**
- **la realizzazione di una fattispecie di reato**
- **il contributo di ciascun concorrente alla realizzazione del reato**
- **l'elemento soggettivo**

**Agenzia delle Entrate, circolare 22 dicembre 2020 n. 30 § 5.1.9**  
**Ministero delle Finanze, circolare 10 luglio 1998 n. 180/E**





**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

I termini per l'accertamento, in capo al beneficiario della detrazione "edilizia", della mancata sussistenza dei presupposti che danno diritto all'agevolazione, ai sensi del comma 4 dell'art. 121 del D.L. 34/2020 che è stata oggetto di una delle opzioni ai sensi del comma 1, dell'art. 121 del D.L. 34/2020, sono quelli indicati dall'art. 43 del DPR 600/73, ossia il **"31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione"**.

Se il controllo, però, riguarda non già la spettanza della detrazione che è stata poi oggetto di opzione, ma direttamente la spettanza dell'utilizzo del credito di imposta, sorto in capo al fornitore o al cessionario per effetto dell'esercizio delle opzioni, **i termini sono quelli fissati dai commi da 16 a 20, dell'art. 27 del D.L. 185/2008, ossia il "31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello del relativo utilizzo"**.



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Nel caso sia rilasciato un visto di conformità infedele, rilasciato ai sensi dell'art. 35 del d.lgs. 241/1997, il soggetto che lo rilascia è esposto alle conseguenze sanzionatorie previste dalla lettera a), comma 1 dell'art. 39 del d.lgs. 241/1997, ***"salvo che il fatto non costituisca reato e ferma restando l'irrogazione delle sanzioni per le violazioni delle norme tributarie"***.

Le sanzioni, di cui alla lettera a), comma 1 dell'art. 39 del citato d.lgs. 241/1997, ai fini che interessano, **consistono in una sanzione amministrativa da 258 a 2.582 euro e nel fatto che, in caso di ripetute violazioni, ovvero di violazioni particolarmente gravi, è disposta la sospensione della facoltà di rilasciare il visto di conformità per un periodo da 1 a 3 anni.**

Nei casi più gravi, stante per altro l'espressa previsione dell'art. 39 del d.lgs. 241/97, il soggetto che rilascia un visto di conformità infedele potrebbe però anche essere chiamato a rispondere, in concorso con il contribuente, degli eventuali reati a questi addebitati, tra cui truffa aggravata o indebita percezione di erogazioni a danno dello Stato).

**Agenzia delle Entrate, circolare 22 dicembre 2020 n. 30/E § 6.5.1**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Il professionista che rilascia un visto di conformità mendace ovvero un'infedele asseverazione dei dati, ai fini degli studi di settore, risulta esposto sia alle specifiche sanzioni amministrative previste all'art. 39 del d.lgs. 241/1997 sia a quelle penali riferibili al caso concreto, non trovando applicazione il principio di specialità di cui all'art. 15 c.p.-.

In particolare, **tale soggetto può incorrere nel reato di dichiarazione fraudolenta di cui all'articolo 3 del d.lgs. 74/2000, dal momento che l'apposizione di un visto mendace costituisce un mezzo fraudolento idoneo ad ostacolare l'accertamento e ad indurre in errore l'amministrazione finanziaria**, indicando in una delle dichiarazioni relative a dette imposte elementi attivi per un ammontare inferiore a quello effettivo od elementi passivi fittizi o crediti e ritenute fittizi.

**Ai fini di tale responsabilità è irrilevante che si tratti di un "visto leggero" (previsto e disciplinato dall'art. 35 del d.lgs. 241/1997) o di un "visto pesante" (o certificazione tributaria, ulteriore tipologia di controllo prevista invece dall'art. 36 del medesimo decreto).**

**Suprema Corte di Cassazione, sentenza 8 maggio 2019 n. 19672**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Come indicato in precedenza, nei casi più gravi, stante per altro l'espressa previsione dell'art. 39 del d.lgs. 241/97, **il soggetto che rilascia un visto di conformità infedele potrebbe però anche essere chiamato a rispondere, in concorso con il contribuente, degli eventuali reati a questi addebitati, tra cui truffa aggravata o indebita percezione di erogazioni a danno dello Stato.**

La Cassazione ha affermato che l'apposizione di un visto mendace costituisce un mezzo fraudolento, idoneo a ostacolare l'accertamento e a indurre in errore l'Amministrazione finanziaria, che può far incorrere il professionista che lo rilascia anche nel reato di dichiarazione fraudolenta di cui all'art. 3 del d.lgs. 74/2000.

**Detta ipotesi, però, non pare configurabile con riguardo ai visti di conformità rilasciati sulla "Comunicazione" per l'esercizio delle opzioni ex art. 121 del D.L. 34/2020, in quanto appunto non aventi per oggetto dichiarazioni annuali ai fini delle imposte sul reddito o dell'IVA.**

**Suprema Corte di Cassazione, sentenza 4 giugno 2019 n. 24800**



**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Arezzo**

Sempre nel citato documento di prassi sotto indicato, come già indicato, si aggiunge che

*"laddove ricorrano i presupposti per la segnalazione di operazioni sospette, a prescindere dall'effettivo assolvimento del relativo obbligo da parte dei soggetti obbligati di cui al citato articolo 3 del d.lgs. n. 231 del 2007, e ciononostante detti soggetti obbligati procedano all'acquisto del credito, **tale condotta è valutata anche ai fini del concorso nelle violazioni relative all'utilizzo dei crediti in argomento**".*

**Decreto legge 11 novembre 2021 n. 157 (decreto «Antifrodi»)  
Agenzia delle Entrate, circolare 29 novembre 2021 n. 16/E § 2**



## Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Arezzo

### Domanda

Si chiede di conoscere la misura delle sanzioni applicabili in caso di rilascio di visto di conformità infedele.

### Risposta

L'articolo 119 del decreto Rilancio, al comma 11 prevede che ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui al successivo articolo 121, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.

**Il comma 5 del predetto articolo 121 prevede che «qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti di cui al comma 1.**

L'importo di cui al periodo precedente è maggiorato degli interessi di cui all'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, e delle sanzioni di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471».

**Il successivo comma 6 prevede che «il recupero dell'importo di cui al comma 5 è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario di cui al comma 1, ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, oltre all'applicazione dell'articolo 9, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo di cui al comma 5 e dei relativi interessi».**

Tutto ciò premesso, si conferma che la sanzione applicabile per visto di conformità infedele, rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo n. 241 del 1997 sulle comunicazioni inviate all'Agenzia delle entrate ai fini dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura di cui al comma 11 dell'articolo 119 del decreto Rilancio è quella già prevista dal primo periodo dell'articolo 39, comma 1, lettera a) che prevede: «ai soggetti indicati nell'articolo 35 che rilasciano il visto di conformità, ovvero l'asseverazione, infedele si applica la sanzione amministrativa da euro 258 ad euro 2.582».

**Inoltre, si fa presente che trova applicazione tutta la disciplina prevista nell'ambito del visto di conformità, come, ad esempio, l'articolo 39, comma 1, lettera a), del d.lgs. n. 241 del 1997, che prevede, in caso di ripetute violazioni ovvero di violazioni particolarmente gravi, la sospensione dalla facoltà di rilasciare il visto di conformità per un periodo da uno a tre anni. In caso di ripetute violazioni commesse successivamente al periodo di sospensione, è prevista l'inibizione dalla facoltà di rilasciare il visto di conformità.**

Si considera violazione particolarmente grave il mancato pagamento della sanzione che però non sono oggetto della maggiorazione prevista dall'articolo 7, comma 3, del d.lgs. n. 472 del 1997. Ed ancora, si menziona a titolo di esempio il comma 4 dello stesso articolo 39 che prevede che l'autorizzazione all'esercizio dell'attività di assistenza fiscale di cui all'articolo 33, comma 3, è sospesa, per un periodo da tre a dodici mesi, quando sono commesse gravi e ripetute violazioni di norme tributarie o contributive e delle disposizioni di cui agli articoli 34 e 35, nonché quando gli elementi forniti all'amministrazione finanziaria risultano falsi o incompleti rispetto alla documentazione fornita dal contribuente. In caso di ripetute violazioni, ovvero di violazioni particolarmente gravi, è disposta la revoca dell'esercizio dell'attività di assistenza; nei casi di particolare gravità è disposta la sospensione cautelare. Si segnala che la definizione agevolata delle sanzioni ai sensi dell'articolo 16, comma 3, del d.lgs. n. 472 del 1997, non impedisce l'applicazione della sospensione, dell'inibizione e della revoca (comma 4-bis dello stesso articolo 39).

**Agenzia delle Entrate, circolare 22 dicembre 2020 n. 30/E § 6.5**

**Grazie per l'attenzione**