



Studio Associato Fornabaio
Commercialisti e Consulenti del Lavoro



Circolare – BONUS EDILIZI

Detrazioni “edilizie”

Comunicazione dell’opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura

Novità DL 11.11.2021 n. 157(decreto “Antifrode”)

23 Novembre 2021

Gentile cliente,

Con il DL 11.11.2021 n. 157 (c.d. decreto “Antifrode”), pubblicato sulla *G.U.* 11.11.2021 n. 269, sono state emanate misure di contrasto alle frodi in materia di detrazioni “edilizie”, le nuove disposizioni sono entrate in vigore il 12.11.2021.

COMUNICAZIONE DELL’OPZIONE PER LO SCONTO/CESSIONE DEL CREDITO CON VISTO DI CONFORMITÀ E CONGRUITÀ DELLE SPESE

Nel caso di esercizio delle opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta, corrispondente alle detrazione “edilizie” (quindi non più solo per Super bonus 110%), si dispone che:

- il contribuente richieda il visto di conformità a professionisti abilitati;
- i tecnici abilitati asseverino la congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell’art. 119 co. 13-*bis* del DL 34/2020.

Questo comporta, ad esempio, che tutte le opzioni *ex art.* 121 del DL 34/2020 (cessione o sconto in fattura del credito) che sono esercitate dal 12.11.2021, con riguardo a spese sostenute per interventi di rifacimento delle facciate agevolati con il *bonus* facciate al 90% (che scende poi al 60% per le spese sostenute nel 2022), ma anche con riguardo agli interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolati con la detrazione IRPEF al 50%, dovranno essere accompagnate dall’attestazione della congruità dei prezzi, a cura di un tecnico abilitato, la cui esistenza dovrà essere verificata dal professionista incaricato di rilasciare il visto di conformità sulla comunicazione di opzione.

Cessione delle rate residue

Inoltre, anche la comunicazione relativa alla cessione delle rate residue delle detrazioni “edilizie” deve essere trasmessa esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.



Interventi optabili con visto di conformità

In aggiunta agli interventi che consentono di beneficiare del superbonus 110%, il visto di conformità è obbligatorio qualora si intenda optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura in relazione ai seguenti interventi agevolati:

- per interventi di recupero del patrimonio edilizio (interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, o ristrutturazione edilizia su parti comuni di edifici residenziali di cui alla lett. a) dell'art. 16-*bis* co. 1 del TUIR ed interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, o ristrutturazione edilizia su singole unità immobiliari residenziali di cui alla lett. b) dell'art. 16-*bis* co. 1 del TUIR);
- acquisti di unità immobiliari con le caratteristiche per poter beneficiare della detrazione di cui al co. 3 dell'art. 16-bis del TUIR (c.d. “detrazione per acquisti di unità immobiliari in edifici ri- strutturati”; circ. Agenzia delle Entrate 22.12.2020 n. 30, § 5.1.4)
- interventi di installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo integrati negli impianti (lett. h) dell'art. 16-bis co. 1 del TUIR), anche in versione superbonus 110%;
- interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche (lett. e) dell'art. 16-*bis* co. 1 del TUIR), sia nella misura del 50% se rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla precedente lett. b), sia nella versione superbonus 110%;
- interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del DL 63/2013 (c.d. “ecobonus”), compresi quelli in versione superbonus 110%;
- interventi volti alla riduzione del rischio sismico di cui all'art. 16 co. 1-*bis* - 1-*septies* del DL 63/2013, compresi quelli in versione 110% (c.d. “sismabonus”, anche “acquisti”);
- interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'art. 1 co. 219 e 220 della L. 160/2019 (c.d. “*bonus* facciate”);
- interventi di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'art. 16-*ter* del DL 63/2013, compresi quelli al 110%.

Asseverazione della Congruità delle Spese

In caso di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito, per tutte le detrazioni “edilizie” i tecnici abilitati devono asseverare la congruità delle spese sostenute.

Viene pertanto esteso l'obbligo di attestazione, a cura di tecnici abilitati, di congruità delle spese a tutte le spese agevolate che sono oggetto delle opzioni esercitate ai sensi dell'art. 121 co. 1 del DL 34/2020 (*sino all'11.11.2021 era 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*)



L'attestazione di congruità (per tutte le opzioni dal 12.11.2021) dovrà fare riferimento non solo ai prezzi individuati dal punto 13 del DM 6.8.2020 "Requisiti" (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.**

Pertanto, nel caso di spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolati con la detrazione IRPEF al 50%, di rifacimento delle facciate agevolati con il *bonus* facciate al 90% (*poi al 60% dal 2022*), di riduzione del rischio sismico agevolati con il sismabonus 50-70-75-80-85% e di Ecobonus caldaie-infissi ecc, l'attestazione di congruità delle spese, a cura di tecnici abilitati, **rimane non necessaria se il beneficiario si avvale della "normale" detrazione in dichiarazione dei redditi (nel caso dell'ecobonus e del superbonus, l'attestazione era e continuerà a essere dovuta anche in questo caso), ma diviene necessaria** se il beneficiario esercita le opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Quindi, pur sussistendo l'obbligo di apporre il visto di conformità e di asseverazione su tutti i modelli di comunicazione delle opzioni presentati telematicamente all'Agenzia delle Entrate dal 12.11.2021 (anche se relativi a spese sostenute in precedenza), parrebbe di contro ragionevole riconoscere che l'attestazione di congruità non sia dovuta per quelle spese che, per cassa o per competenza, a seconda del soggetto beneficiario che le sostiene, si considerano sostenute prima del 12.11.2021, ancorché la relativa comunicazione di opzione risulti presentata solo a partire da tale data.

La situazione a cavallo del 12 novembre 2021

in data 22 novembre 2021, le Entrate con risposta ad una *faq* pubblicata sul proprio sito, forniscono chiarimenti in tema di **visto di conformità e asseverazione** per le situazioni sospese al 12 novembre.

Resta esonerato dall'obbligo di Asseverazione e Visto di Conformità chi, pur non avendo ancora inviato la comunicazione all'Agenzia delle Entrate, entro l'11 novembre 2021 abbia perfezionato tutti e tre i seguenti passaggi:

- 1) ricevuto le fatture da parte di un fornitore
- 2) eseguito i pagamenti (*si ricorda che gli stessi devono essere effettuati come bonifici parlanti*)
- 3) esercitato l'opzione per la cessione del credito di imposta (tramite la stipula di accordi tra cedente e cessionario) o per lo sconto in fattura (tramite l'annotazione)

Pertanto, se sono presenti queste tre condizioni, si potrà procedere alla cessione/sconto in fattura senza Visto e Asseverazione. **Restiamo in attesa che l'Agenzia delle Entrate aggiorni la procedura telematica sbloccando queste situazioni che sin oggi erano bloccate per la necessità del nuovo adempimento !!**

Ritenendoci a Vostra disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, si porgono cordiali saluti.