



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI PISTOIA

DOTT. RAG. FABRIZIO GIOVANNI POGGIANI

Dottore commercialista – Revisore legale – Pubblicista

**INTERVENTI SUGLI IMMOBILI: PER LA CESSIONE DEL CREDITO O LO SCONTO IN FATTURA
DI TUTTI I BONUS, VISTO DI CONFORMITÀ OBBLIGATORIO DAL 12 NOVEMBRE 2021**

Gentile Cliente,

l'articolo 1 del D.L. 157/2021 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 269 dell'11 novembre 2021 ha esteso l'obbligo di apposizione del visto di conformità e dell'asseverazione della congruità delle spese per gli interventi sugli immobili diversi da quelli che danno diritto al superbonus 110%.

Con il provvedimento n. 312528 del 12 novembre 2021, **l'Agenzia delle entrate ha approvato il nuovo modello di comunicazione delle opzioni, le istruzioni per la compilazione e le specifiche tecniche per la trasmissione telematica, da utilizzare a partire dal 12 novembre scorso.**

Sul punto, pertanto, si segnala quanto segue:

- **non sono state ancora chiarite le modalità di rilascio dell'asseverazione da parte dei tecnici abilitati;**
- **il software dell'Agenzia delle entrate per la predisposizione delle "Comunicazioni di cessione del credito e/o sconto in fattura" è in fase di recepimento delle modifiche normative.**

Pertanto, allo stato attuale, non è possibile inviare le dette comunicazioni di opzione per i bonus ordinari (quindi, non maggiorati al 110%); le società di revisione che utilizzano, per conto degli istituti di credito, le piattaforme per la cessione e/o sconto sul corrispettivo, peraltro, hanno comunicato che le pratiche di cui le dette comunicazioni sono state inviate dai commercialisti dei clienti (in autonomia) **non saranno accettate le comunicazioni di detti bonus con data di trasmissione successiva all'11 novembre 2021 che non rechino il visto di conformità.**

Comunicato Stampa 12 novembre 2021

Agenzia delle Entrate

Manutenzione straordinaria canale cessione e sconto in fattura detrazioni lavori edilizi

A seguito dell'entrata in vigore del decreto-legge n. 157/2021 (pubblicato nella G.U. n. 269 dell'11 novembre 2021), la trasmissione delle comunicazioni delle opzioni (cessione e sconto in fattura), relative alle detrazioni per lavori edilizi, non è al momento disponibile, in quanto sono in corso i lavori di manutenzione straordinaria per l'adeguamento alle nuove disposizioni normative.

L'avvenuta riapertura del canale sarà prontamente comunicata.

Gli interventi per i quali è obbligatoria l'apposizione del visto di conformità nel caso di opzione

In caso di opzione per il contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto ovvero per la cessione del credito di imposta di pari ammontare alla detrazione, **è obbligatorio dal 12 novembre 2021 richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti, rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del d.lgs. 241/1997.**

È inoltre obbligatorio che i tecnici abilitati asseverino la congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni di cui all'articolo 119, comma 13-bis del D.L. 34/2020. Gli interventi interessati sono:

- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera a) e b), D.P.R. 917/1986 (pertanto, non sono ricompresi tutti gli interventi che danno diritto alla detrazione Irpef del 50%);
- gli interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14, D.L. 63/2013;
- gli interventi di adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, D.L. 63/2013;
- gli interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, L. 160/2019;
- gli interventi di installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), D.P.R. 917/1986;
- gli interventi di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter, D.L. 63/2013.

Viene, inoltre, esteso l'obbligo di apposizione del visto di conformità per gli interventi che danno diritto al superbonus 110% anche nel caso in cui la detrazione fiscale venga fruita nell'arco temporale previsto in dichiarazione dei redditi (fino al 31 dicembre 2021 in 5 rate annuali di pari importo).

Il visto di conformità, invece, non sarà necessario qualora la dichiarazione venga presentata direttamente dal contribuente tramite l'utilizzo della "dichiarazione precompilata" oppure tramite il sostituto di imposta che presta l'assistenza fiscale.

Si rimane in attesa di chiarimenti ministeriali per quanto riguarda gli interventi "ordinari" per i quali sia già stata presentata una comunicazione telematica relativamente al pagamento di acconti o al raggiungimento di SAL alla data del 12 novembre 2021.

Le eventuali comunicazioni telematiche successive necessitano dell'asseverazione della congruità dei prezzi e del visto di conformità?

Al momento non ci sono indicazioni operative in merito a questa casistica.

Il nuovo articolo 122-bis, D.L. 34/2020 prevede che l’Agenzia delle entrate possa sospendere gli effetti delle comunicazioni delle cessioni e delle opzioni inviate fino a un periodo di 30 giorni ai fini del controllo preventivo di situazioni che presentano profili di rischio.

Il nuovo modello di cessione del credito

Recependo le ultime modifiche introdotte dal Legislatore, nel nuovo modello denominato “Comunicazione dell’opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica” viene eliminato innanzitutto il testo: “Da compilare solo in presenza di Superbonus” presente prima della sezione “Visto di conformità”.

Fondamentale, inoltre, la corretta compilazione del quadro “A” nel quale valorizzare opportunamente il campo “Tipologia intervento” con il codice identificativo dei lavori effettuati (per esempio: interventi di efficientamento energetico, di messa in sicurezza antisismica, ristrutturazione, bonus facciate) e per i quali si procede alla comunicazione.

| QUADRO A - INTERVENTO | | | | | | |
|---------------------------------|--|--|-------------------------------------|---|----------------------------------|----------------------|
| Tipologia di intervento | Intervento 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="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="text" value=" ,00"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Stato di avanzamento dei lavori | Protocollo telematico di trasmissione della 1ª comunicazione | | 1° anno di sostenimento della spesa | | | |
| <input type="checkbox"/> | <input type="text"/> | | <input type="text"/> | | | |

La casella “Intervento Superbonus” dovrà essere barrata, invece, se l’intervento selezionato è un intervento trainato (ossia un intervento di efficienza energetica, di installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrativi, oppure di installazione di colonnine di ricarica ovvero di eliminazione delle barriere architettoniche) eseguito congiuntamente ad uno degli interventi trainanti o sia un intervento antisismico in zona sismica 1, 2 o 3, ammesso al Superbonus.

Modalità e termini di presentazione delle comunicazioni

Nell’ambito delle ulteriori modifiche apportate al Provvedimento n. 283847 dell’8 agosto 2020 si prevede che la comunicazione delle opzioni per la cessione del credito o per lo sconto in fattura relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari sia inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

La comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici può essere inviata, invece:

- dal soggetto che rilascia il visto di conformità;
- dall’amministratore del condominio, direttamente o avvalendosi di un intermediario;
- da uno dei condomini a tal fine incaricato, laddove non vi sia l’obbligo di nominare l’amministratore o i condomini non vi abbiano provveduto.

Al momento della ricezione delle comunicazioni, l’Agenzia opera una serie di controlli sul contenuto delle stesse, utilizzando i dati già in suo possesso e quelli trasmessi da ENEA per il Superbonus sugli interventi di riqualificazione energetica.

Per esempio, vengono verificati la correttezza formale e la completezza dei dati, la presenza del visto di conformità e dell'asseverazione, il rispetto dei limiti di spesa e di detrazione in relazione alle diverse tipologie di intervento.

Novità

*Ai sensi del nuovo art. 122-bis D.L. n. 34/2020, introdotto dall'art. 2 del D.L. n. 157/2021, **l'Agenzia delle Entrate potrà ora sospendere, fino a trenta giorni, l'efficacia delle suddette comunicazioni delle cessioni, anche successive alla prima, e delle opzioni inviate ai sensi degli artt. 121 e 122 del medesimo D.L. n. 34/2020, che presentano profili di rischio, ai fini del controllo preventivo della correttezza delle operazioni.***

*Il citato art. 121 del decreto "Rilancio" prevede la possibilità di esercitare l'opzione per la cessione del credito **anche per le rate residue non fruite delle detrazioni.***

Attenzione

In tal caso l'opzione deve riferirsi a tutte le rate residue e deve essere trasmessa entro il 16 marzo dell'anno di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.

La comunicazione dell'opzione per la cessione delle rate residue non fruite deve essere inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari sia per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio. Ciò dovrà avvenire in via telematica:

- tramite il servizio web disponibile nell'area riservata del sito web delle Entrate,
- oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia.

Riferimenti normativi

- D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, art. 16-bis
- Legge 27 dicembre 2017, n. 205, art. 1, commi 12-15
- D.L. 4 giugno 2013, n. 63, artt. 14, 16, 16-ter, convertito con modificazioni in Legge 3 agosto 2013, n. 90
- Legge 27 dicembre 2019, n. 160, all'art. 1, commi 219 -223
- D.L. 19 maggio 2020, n. 34, artt. 119 e 121, convertito con modificazioni in Legge 17 luglio 2020, n. 77
- D.L. 11 novembre 2021, n. 157
- Bozza Disegno di Legge di Bilancio 2022
- Agenzia delle Entrate, Provvedimento 8 agosto 2020 n. 283847
- Agenzia delle Entrate, Provvedimento 12 ottobre 2020, n. 326047
- Agenzia delle Entrate, Provvedimento 20 luglio 2021 n. 196548
- Agenzia delle Entrate, Provvedimento 12 novembre 2021 n. 312528

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

Dott. Rag. Fabrizio Giovanni Poggiani