



Studio De Gregorio

COMMERCIALISTI E REVISORI LEGALI
www.studiodegregorio.info

Alla c.a.

Egr. Sigg.

CLIENTI IN INDIRIZZO

10 DICEMBRE 2021

CIRCOLARE CLIENTI 2021 NR. 28

OGGETTO: DETRAZIONI EDILIZIE – AGGIORNAMENTI SULLA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE PER LA CESSIONE DEL CREDITO O LO SCONTO IN FATTURA

PREMESSA

Con il nuovo D.L. "Antifrodi", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale in data 11 novembre, sono state emanate nuove misure di contrasto alle frodi in materia di detrazioni edilizie.

Con la circolare 29.11.2021 nr. 16, l'Agenzia delle Entrate fornisce i primi chiarimenti sulle nuove disposizioni.

1. COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE PER LO SCONTO/CESSIONE DEL CREDITO CON VISTO DI CONFORMITA' E CONGRUITA' DELLE SPESE

Nel caso di esercizio delle opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta, corrispondente alla detrazione edilizia altrimenti spettante, si dispone che:

- il contribuente richieda il **visto di conformità**;
- i tecnici abilitati asseverino la **congruità delle spese sostenute**.

1.1. DECORRENZA DELLE NUOVE DISPOSIZIONI – CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'Agenzia delle Entrate, con riguardo ai **bonus diversi** dal Superbonus 110%, ha precisato che i sopravvenuti **obblighi di visto di conformità e di attestazione di congruità delle spese** si applicano sulle comunicazioni di opzione presentate all'Agenzia dell'Entrate **a decorrere dal 12 novembre 2021**, con **l'esclusione però di quelle che si riferiscono a spese sostenute (con stipula di accordi di cessione o emissione di fatture con sconto), prima di tale data**.

Per i soggetti **titolari di reddito di impresa**, per i quali si applica il criterio della **competenza economica**, invece, **detti obblighi non si applicano con riferimento alle fatture emesse fino all'11**



Via Buniva, 63 (Galleria del Cinema)
10064 Pinerolo (TO)



Corso Vinzaglio, 2
10121 Torino (TO)



Via delle Sette Chiese, 138 (Primo piano)
00145 Roma (RM)

novembre 2021, a prescindere dal periodo di imputazione della spesa (rimane fermo che gli accordi di cessione o emissione di fatture con annotazione dello sconto da parte del fornitore debbano essere stati stipulati prima del 12 novembre 2021).

In altre parole, **ove gli accordi siano stati presi prima del 12 novembre 2021**, l'obbligo del visto di conformità e di asseverazione di congruità delle spese, nel caso di opzione per lo sconto in fattura o la cessione, **non sussiste**:

- per i **soggetti non titolari** di reddito di impresa, se le **spese** sono state **sostenute prima del 12.11.2021**;
- per i **soggetti titolari** di reddito di impresa, se le **fatture sono state emesse prima del 12.11.2021**.

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

- la **comunicazione** è stata **presentata entro l'11.11.2021**;
- l'**accordo** per l'opzione è stato **preso entro l'11.11.2021** e se:
 - il pagamento delle fatture è anteriore al 12.11.2021 per le persone fisiche;
 - le fatture sono state emesse prima del 12.11.2021 per i titolari di reddito di impresa.

Diversamente, visto di conformità e attestazione di congruità **sono obbligatori se**:

- l'**accordo per l'opzione è stato stipulato successivamente al 12.11.2021**;
- la **comunicazione è presentata successivamente al 12.11.2021** e se:
 - il pagamento delle fatture è successivo al 12.11.2021 per le persone fisiche;
 - le fatture sono state emesse successivamente al 12.11.2021 per i titolari di reddito di impresa.

1.2. AGGIORNAMENTO DEL MODELLO E DEL SOFTWARE

L'Agenzia delle Entrate ha recentemente reso disponibile il nuovo modello per la comunicazione delle opzioni relative alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica dei veicoli elettrici.

1.3. VISTO DI CONFORMITA' PER TUTTE LE COMUNICAZIONI

Il D.L. 157/2020 estende l'**obbligo del visto di conformità** (sino all'11.11.2021 richiesto solo per le opzioni relative a detrazioni edilizie spettanti in misura superbonus 110%) a **tutte le opzioni** esercitate ai sensi dell'art. 121 del D.L. 34/2020.

Per tutte le detrazioni edilizie diverse dal superbonus per le quali è possibile optare per **la cessione del credito o per lo sconto in fattura**, 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 di imposta.

Ulteriormente, l'Agenzia delle Entrate conferma che anche la comunicazione relativa alla **cessione delle rate residue** deve essere trasmessa esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

1.3.1. 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:

- interventi di **recupero del patrimonio edilizio** (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia);
- **acquisti di unità immobiliari** con le caratteristiche per poter beneficiare della detrazione;
- interventi di **installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo integrati**, anche in versione superbonus 110%;
- interventi finalizzati all'**eliminazione delle barriere architettoniche**, sia nella misura del 50% che nella versione 110%;
- interventi di **riqualificazione energetica** (c.d. "ecobonus"), compresi quelli in versione 110%;
- interventi volti alla **riduzione del rischio sismico**, compresi quelli in versione 110%;
- interventi di **recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti**, compresi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna;
- interventi di **installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici**, compresi quelli al 110%.

1.3.2. SOGGETTO ABILITATO AL RILASCIO DEL VISTO DI CONFORMITÀ

Il visto di conformità è rilasciato da:

- soggetti iscritti negli albi dei **dottori commercialisti e degli esperti contabili** e dei **consulenti del lavoro**;
- soggetti iscritti, alla data del 30.09.1993, nei ruoli di **periti ed esperti**, tenuti dalle Camere di commercio, per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o del diploma di ragioneria;
- responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti (**CAF-dipendenti e CAF-imprese**).

Il soggetto che rilascia il visto di conformità deve altresì verificare che i professionisti incaricati abbiano rilasciato le **asseverazioni e le attestazioni richieste** per gli interventi di riqualificazione energetica e per l'attestazione della riduzione del rischio sismico degli interventi antisismici.



1.3.3. MODALITA' DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE

La comunicazione 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 delle 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.

L'Agenzia delle Entrate fa presente 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 o i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate;
- la comunicazione relativa **agli interventi eseguiti su parti comuni** di edifici può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate:
 - dal **soggetto che rilascia il visto di conformità**;
 - dall'**amministratore di condominio**, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario.
- la comunicazione relativa ad **interventi eseguiti su parti comuni** dei c.d. "**condomini minimi**" può essere inviata anche da un **condòmino incaricato**. In questo caso, il soggetto che rilascia il visto è tenuto a verificare e validare i dati relativi alle asseverazioni e alle attestazioni richieste per gli interventi di riqualificazione energetica e quelli di riduzione del rischio sismico e al visto di conformità necessario per tutte le detrazioni edilizie optabili;
- 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 su parti comuni è inviata:
 - esclusivamente dal **soggetto che rilascia il visto di conformità**;
 - mediante i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate.

1.4. ASSEVERAZIONE DELLA CONGRUITA' DELLE SPESE

Viene esteso l'obbligo di attestazione, **a cura di tecnici abilitati**, di congruità a tutte le spese agevolate oggetto delle opzioni di cessione del credito o sconto in fattura.

Tale attestazione dovrà fare **riferimento non solo ai prezzi regionali ed ai prezzi DEI, ma anche, per talune categorie di beni, ai valori massimi stabiliti con decreto del Ministero della transizione ecologica.**





Studio De Gregorio

COMMERCIALISTI E REVISORI LEGALI
www.studiodegregorio.info

In altre parole, **nel caso di bonus minori, l'attestazione di congruità delle spese rimane non necessaria se il beneficiario si avvale della "normale" detrazione in dichiarazione dei redditi.**

2. **SUPERBONUS 110% - ESTENSIONE DEL VISTO DI CONFORMITÀ PER DETRAZIONE**

L'obbligo di rilasciare il visto di conformità:

- è **escluso** nel caso in cui sia presentata la **dichiarazione precompilata** direttamente dal contribuente (**modello 730 o modello REDDITI**), ovvero tramite il **sostituto di imposta** che presta l'assistenza fiscale (**modello 730**);
- trova applicazione per le **persone fisiche**, compresi gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali, cui si applica il "**criterio di cassa**", con riferimento alle spese sostenute dal 12.11.2021. L'obbligo non riguarda le spese sostenute nel 2020 indicate in dichiarazione dei redditi presentate nel 2021 per tale anno di imposta;
- trova applicazione per le **imprese individuali**, le **società** e gli **enti commerciali**, cui si applica il **criterio di competenza**, con riferimento alle fatture emesse dal 12.11.2021, a prescindere dal periodo di imputazione della spesa;
- riguarda **solo i dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti** che danno diritto alla detrazione del 110%.

2.1. **DETRAIBILITA' DELLE SPESE PER IL VISTO DI CONFORMITA'**

Le spese sostenute per l'apposizione del visto di conformità 110%, anche nel caso in cui il contribuente fruisca del superbonus direttamente nella propria dichiarazione dei redditi, **sono detraibili** ai sensi del D.L. 34/2020.

3. **CONTROLLI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Entro 5 giorni lavorativi dall'invio della comunicazione di avvenuta cessione del credito, l'Agenzia delle Entrate può **sospendere fino a 30 giorni gli effetti delle comunicazioni** che presentano **profili di rischio** individuati utilizzando criteri relativi alla diversa tipologia di crediti ceduti.

In seguito al controllo, può accadere che:

- i rischi vengano confermati e la comunicazione si considera non effettuata;
- non siano confermati i rischi oppure siano decorsi i 30 giorni del periodo di sospensione: la comunicazione produce i suoi effetti.



Via Buniva, 63 (Galleria del Cinema)
10064 Pinerolo (TO)



Corso Vinzaglio, 2
10121 Torino (TO)



Via delle Sette Chiese, 138 (Primo piano)
00145 Roma (RM)

Studio De Gregorio

COMMERCIALISTI E REVISORI LEGALI
www.studiodegregorio.info

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle modifiche intervenute:

Detrazione fiscale	Visto di conformità		Attestazione di congruità delle spese	
	Prima del 12.11.2021	Dopo il 12.11.2021	Prima del 12.11.2021	Dopo il 12.11.2021
Superbonus 110% (art. 119 del DL 34/2020)	-	Necessario anche in caso di fruizione in dichiarazione dei redditi	Necessaria anche in caso di fruizione in dichiarazione dei redditi	Necessaria anche in caso di fruizione in dichiarazione dei redditi
	Necessario con cessione del credito o sconto in fattura	Necessario con cessione del credito o sconto in fattura	Necessaria con cessione del credito o sconto in fattura	Necessaria con cessione del credito o sconto in fattura
Altre detrazioni per interventi "edilizi" optabili (diversi dal superbonus 110%) (art. 121 co. 2 del DL 34/2020)	-	Necessario con cessione del credito o sconto in fattura	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.	Necessaria con cessione del credito o sconto in fattura

Si resta a disposizione per ogni chiarimento.

Cordiali saluti

p. Studio DE GREGORIO COMM. ASS.TI
(dott. Alberto DE GREGORIO)



Via Buniva, 63 (Galleria del Cinema)
10064 Pinerolo (TO)



Corso Vinzaglio, 2
10121 Torino (TO)



Via delle Sette Chiese, 138 (Primo piano)
00145 Roma (RM)