

Circ. n.1/2022

Perugia, lì 24 gennaio 2022

Ai gentili

Clienti

Loro Sedi

Oggetto: estensione dell'obbligo del visto di conformità a tutte le comunicazioni dell'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura a partire dal 12 novembre 2021.

Gentile cliente,

Il DL 11.11.2021 n.157 ha esteso l'obbligo del rilascio del **visto di conformità** e dell'**asseverazione della congruità delle spese** sostenute per tutte le opzioni per lo **sconto in fattura o la cessione del credito d'imposta** indicate nell'art. 121 DL 34/2020 formalizzate a partire dal 12.11.2021.

Pertanto, oltre agli interventi che consentono di beneficiare del superbonus di cui all'art. 119 DL 34/2020, è previsto il visto di conformità per le opzioni di cessione del credito o sconto sul corrispettivo riferite ai seguenti interventi agevolati:

- 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 ristrutturati"; circ. Agenzia delle Entrate 22.12.2020 n. 30, § 5.1.4);
- interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del DL 63/2013 (c.d. "ecobonus");
- interventi volti alla riduzione del rischio sismico di cui all'art. 16 co. 1-bis - 1-septies del DL 63/2013;
- 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 impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo integrati negli impianti (lett. h) dell'art. 16-bis co. 1 del TUIR);
- interventi di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'art. 16-ter del DL 63/2013.

SIMONE BUCAIONI
DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE



Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Perugia n.615A

Registro dei Revisori Legali n.99327 D.M. 05/11/99 G.U. n.91 del 16/11/1999

06122 PERUGIA - Via Bartolo, 10/16 – Tel.075 5722661 - Fax 075 5717996 – e-mail:simone.bucaioni@odceperugia.it

www.studiobucaioni.it

Soggetti abilitati al rilascio del visto di conformità

Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'art. 35 del DLgs. 241/97:

- dai soggetti indicati alle lett. a) e b) dell'art. 3 co. 3 del DPR 322/98;
- dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'art. 32 del DLgs. 241/97 (CAF-dipendenti e CAF-imprese).

I soggetti indicati dalle lett. a) e b) dell'art. 3 co. 3 del DPR 322/98 sono:

- gli iscritti negli albi dei dottori commercialisti e degli esperti contabili e dei consulenti del lavoro;
- gli iscritti nel registro dei revisori legali;
- gli iscritti, alla data del 30.9.93, 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.

Modalità di invio della comunicazione

La comunicazione dell'esercizio dell'opzione per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante o lo sconto in fattura deve essere trasmessa:

- **entro il 16 marzo** (salvo eventuali proroghe) **dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione;**
- nell'ipotesi 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. Ad esempio, entro il 16.3.2022 deve essere comunicata la cessione delle rate a partire da quella fruibile nell'anno 2021.

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 utilizzando il software scaricabile al seguente link: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/sw-compilaz-comunicazione-interventi-edilizi-superbonus>

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;
- dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'art. 3 co. 3 del DPR 322/98;

La comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni dei c.d. "condomini minimi" può essere inviata:

- dal soggetto che rilascia il visto di conformità;
- da uno dei condòmini a tal fine incaricato.

In questi 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.

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.

Controlli ai fini del visto di conformità

Ai sensi del co. 11 dell'art. 119 del DL 34/2020, il visto deve attestare la "conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta" per gli interventi che rientrano nell'ambito di applicazione della norma.

L'apposizione del visto di conformità prevede il **controllo e la conservazione** di una serie di **documenti prodotti dal contribuente** al fine di vagliare l'effettivo rispetto di tutti gli adempimenti previsti dalla disciplina.

Per il rilascio del visto di conformità devono essere forniti dal contribuente tutti i documenti necessari per dimostrare la sussistenza dei presupposti per la fruizione delle detrazioni; a tal fine sono fornite le check list, distinte per tipologia di credito, per la verifica puntuale dei requisiti.

Verifica della conformità edilizia

Al riguardo l'art. 49 comma 1 Dpr 380/2001 afferma che gli "interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, ne' di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici" e quindi non possono fruire delle detrazioni fiscali.

Tale verifica, salvo le esimenti previste ai fini del Superbonus, spetta al **tecnico abilitato** il quale, ai sensi dell'art. 34-bis co.3 Dpr 380/2001 deve attestare lo stato legittimo dell'immobile "nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali".

* * *

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione o chiarimento nonché per l'eventuale assistenza.

Simone Bucaioni



Allegati: lista dei documenti necessari per il Visto di conformità