



## 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.*