

# Cessione superbonus, il visto di conformità si moltiplica

## IMMOBILI E FISCO

Con gli stati di avanzamento sarà necessario apporre fino a tre visti complessivi

Postal (Cndcec): «Abbiamo allo studio una check list sulle indagini da effettuare»

Giuseppe Latour

Un visto di conformità per ogni cessione. L'adempimento, con i relativi costi (comunque detraibili), si moltiplica nel caso in cui il credito relativo al superbondus venga ceduto a stati di avanzamento lavori e non in una soluzione unica. Quindi, in molti casi i visti di conformità saranno tre.

La novità arriva dalla lettura dei prospetti che le banche stanno inviando a clienti privati e agli amministratori di condominio, in questi gior-

ni, per comunicare quali documenti serviranno ad alimentare la cessione. Anche se, in qualche modo, qualche indicazione era contenuta già nei documenti pubblicati dall'agenzia.

La guida delle Entrate sul superbondus spiega infatti che, per esercitare l'opzione su cessione e sconto in fattura, «è necessario richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione».

La stessa guida, però, ricorda che l'opzione può essere effettuata sia in una soluzione unica, a fine lavori, ma anche «in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori». Questo, concretamente, vuol dire che, in questi casi, ci saranno tre cessioni: almeno al 30% dell'avanzamento, almeno al 60% dell'avanzamento e alla chiusura del cantiere. Insieme a queste cessioni, ci saranno altrettanti visti.

E va ricordato che, nella pratica dei rapporti con le banche, la cessione a stati di avanzamento potrebbe essere

l'alternativa preferita. Trasferendo i crediti ogni volta che maturano, infatti, si estinguerà progressivamente il prestito ponte, abbattendo i costi dell'operazione.

Resta da capire che natura avrà questo visto di conformità. Qualche prima indicazione arriva da Maurizio Postal, consigliere delegato alla fiscalità del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti ed esperti contabili (Cndcec): «Anzitutto, siamo convinti che la verifica sarà di tipo solo documentale. Si tratterà di una verifica formale sulla completezza e sulla coerenza dei documenti rispetto al credito da cedere». Con la conseguenza che «anche le responsabilità e le procedure saranno quelle consuete legate ai visti di conformità». Quindi, le polizze assicurative già attive dovrebbero dare copertura, anche se andrà verificata la capienza dei massimali.

Il grande tema aperto è, invece, quello delle modalità di apposizione del visto: «A differenza delle professioni tecniche - prosegue Postal -, per

le quali i decreti del Mise hanno previsto schemi di lavoro precisi, sul visto non c'è nulla nella normativa primaria o in quella secondaria». Il perimetro delle indagini, insomma, non è chiaro.

Per sanare questa asimmetria, «stiamo pensando a una check list che sarà predisposta dal Consiglio nazionale ma che vorremmo fosse condivisa anche dall'agenzia delle Entrate». In questo modo, i professionisti potranno avere indicazioni chiare sulle indagini da fare. «Ci potrebbe essere una parte generale dedicata al superbondus e una parte speciale, dedicata agli altri bonus che sono diventati cedibili».

Non è certo che il lavoro arrivi in fondo: per essere efficace, andrà completato in largo anticipo rispetto al 15 ottobre (data a partire dalla quale sarà possibile comunicare le opzioni) e dovrà essere condiviso dalle Entrate. Il Cndcec, però, si sta muovendo in questa direzione.