Bonus edilizi, visto di conformità con controlli solo documentali

Adempimenti

Nuovi obblighi per cessioni e sconti in fattura «ordinari» e per il 110% in dichiarazione

La verifica resta formale: non riguarda la veridicità di asseverazioni e attestazioni

Pagina a cura di
Alessandra Caputo
Giorgio Gavelli

Dal 12 novembre scorso, per effetto del Dl Antifrodi 157/2021 (articolo 1), il visto di conformità incrocia molto più spesso la strada dei bonus edilizi. Se prima era richiesto solo in caso di cessione del credito o di sconto in fattura per lavori agevolati dal 110%, ora serve anche per:
❶ detrazione 110% "utilizzata" in dichiarazione;
❷ bonus edilizi differenti dal superbonus, in caso di cessione del credito o sconto in fattura (ipotesi nelle quali occorre anche l'asseverazione di un tecnico circa la congruità della spesa).

I punti confermati

Non cambiano i soggetti abilitati ad apporre il visto: gli iscritti negli albi di dottori commercialisti, ragionieri e periti commerciali e consulenti del lavoro, gli iscritti al 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle Camere di commercio per la sub-categoria tributi, in possesso dei titoli di studio, e i responsabili dell'assistenza fiscale dei Caf. Dal 22 ottobre scorso (ex articolo 5, comma 14, del Dl 146/2021) sono compresi anche gli iscritti nel registro dei revisori legali.

Un'altra conferma riguarda il tipo di verifiche da fare. Il comma 11 dell'articolo 119 del Dl Rilancio 34/20 e il nuovo comma 1-ter dell'articolo 121 dispongono che il visto ha ad oggetto i «dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta». Inoltre, il comma 13 dell'articolo 119 obbliga il professionista che appone il visto (ai fini superbonus) a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati, nonché della polizza per la responsabilità civile stipulata da questi ultimi.

In pratica – anche in base al documento Cndcec/Fnc del 19 aprile 2021 – al professionista che rilascia il visto spetta un controllo di tipo "formale", finalizzato a verificare (conservandone opportuna documentazione) che il contribuente stia legittimamente fruendo del superbonus. Una verifica documentale analoga a quella sulla legittimità delle detrazioni nel modello 730, dunque. Per molte situazioni è previsto che il professionista si faccia rilasciare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Nessuna competenza ha, inoltre, il professionista che rilascia il visto sui corrispettivi fatturati da chi esegue i lavori: l'attestazione di congruità dei prezzi viene infatti rilasciata dai tecnici, così come le asseverazioni richieste in molti casi dal legislatore (superbonus, ecobonus, sismabonus, eccetera).

I controlli da eseguire sono relativi a:
- soggetti beneficiari;
- tipologie di immobili oggetto degli interventi;
- tipologie di intervento;
- ammontare delle spese sostenute e modalità di pagamento;
- presenza di asseverazioni e attestazioni ove richieste.

In ambito superbonus, se il professionista appone il visto su interventi "trainati" deve verificare anche la documentazione di quelli "trainanti" (che potrebbero essere stati eseguiti su parti comuni condominiali). Inoltre, se l'opzione per la cessione/sconto è riferita a uno stato di avanzamento lavori (Sal), bisogna verificare la presenza del Sal, che non venga superato il numero massimo di Sal (due) e che ciascuno di essi raggiunga la misura minima prevista (30%).

Le novità del Dl Antifrodi

Nel caso delle detrazioni diverse dal superbonus, il possibile disallineamento tra pagamenti e Sal (confermato dalla risposta del Mef prot. 5-06307 del 7 luglio scorso) rende più complicato il rilascio del visto, anche se – ad avviso di chi scrive – il visto viene dato sulle "spese sostenute" (ossia "pagate" per le persone fisiche e i condomìni), per cui i due aspetti dovrebbero restare sganciati, come pare emergere anche dalle Faq diffuse il 22 novembre dalle Entrate.

La detrazione in dichiarazione necessita o meno del visto a seconda del tipo di bonus: per il superbonus, dal 12 novembre scorso scatta l'obbligo, salvo 730 precompilato o trasmesso dal sostituto d'imposta (è auspicabile l'esonero per le dichiarazioni relazione 2020); mentre per altre detrazioni non è richiesto, anche se non va dimenticato che per alcune di esse, come l'ecobonus ordinario o il bonus facciate che richiede la coibentazione è già in vigore (dai lavori iniziati dal 6 ottobre 2020, data di entrata in vigore del Dm Requisiti) l'asseverazione tecnica con la congruità dei prezzi, obbligatoria anche solo per detrarre.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I casi risolti

La situazione	La soluzione
INTERVENTI MISTI CON IL 110% **Nel caso di una pratica di cessione del credito da superbonus che comprenda più interventi (sia trainanti, che trainati), come va ripartita la spesa relativa al rilascio del visto di conformità, ai fini della determinazione della quota di credito cedibile?**	È opportuno individuare un criterio oggettivo per la ripartizione delle spese professionali sostenute (ad esempio, il costo di ciascun intervento). La ripartizione si semplifica qualora vi siano singole fatture o quando, nell'unica fattura, vi sia il dettaglio delle spese.
LO SCONTO PRE DECRETO **Un contribuente ha effettuato dei lavori di efficientamento energetico al 65%, optando per lo sconto in fattura nei mesi scorsi, quando non era in vigore il decreto Antifrodi. Oggi si appresta a trasmettere il modello di comunicazione dell'opzione. Ci vuole il visto di conformità?**	Le Entrate, con le Faq pubblicate il 22 novembre, affermano che il visto e l'asseverazione servono per le comunicazioni inviate dal 12 novembre. Non servono, però, se prima di tale data il contribuente ha ricevuto le fatture, le ha pagate con lo sconto o integralmente ma con opzione di cessione, firmando un accordo con l'acquirente.
IL VISTO IRREGOLARE O INFEDELE **Nell'ipotesi di irregolare apposizione del visto di conformità che sanzioni si applicano? Il responsabile è il soggetto che appone il visto o il soggetto che ha esercitato l'opzione?** **E cosa accade alla detrazione se il visto è infedele?**	Il soggetto che rilascia il visto di conformità è responsabile per gli errori commessi nei controlli finalizzati al rilascio del visto stesso. In tal caso si applica la sanzione da 258 a 2.582 euro. Per il soggetto che ha esercitato l'opzione scatta il recupero della detrazione, se viene accertata la mancata sussistenza dei requisiti.

Le Faq delle Entrate ribadiscono che la congruità riguarda solo le spese e non i requisiti tecnici