

## Urbanistica

# Lavori al tetto, ecco quando è ammessa la manutenzione senza visto di conformità

di Marzo Zandonà

02 Marzo 2023

La domanda del lettore e la risposta dell'esperto

---

**La domanda del lettore:** In un condominio, formato da quattro appartamenti di quattro proprietari diversi, con amministratore, vengono deliberate nel gennaio 2023 opere di manutenzione straordinaria del tetto. Per tali opere non s'intende fruire del sismabonus, ma solo dell'agevolazione del 50 per cento. Non si tratta di interventi in edilizia libera, e la spesa totale ammonta a 60mila euro. I proprietari pagheranno l'intera somma all'impresa con bonifico parlante e ognuno, per la propria quota, fruirà della detrazione in dichiarazione dei redditi, nell'arco dei 10 anni. Si chiede conferma del fatto che, in questa casistica, non sono necessari l'attestazione di congruità delle spese e il visto di conformità.

**La risposta dell'esperto:** La risposta è affermativa, ma solo a determinate condizioni. Per i bonus diversi dal 110-90 per cento, quale, per esempio, la detrazione del 50% per ristrutturazione edilizia, si conferma, in via generale, la non necessità dell'asseverazione di congruità delle spese diverse da quelle di risparmio energetico, e del visto di conformità, qualora il recupero avvenga direttamente in dichiarazione dei redditi (in 10 anni, trattandosi di bonus ristrutturazioni; si vedano l'articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e l'articolo 1, comma 37, della legge 234/2021, di Bilancio 2022). In merito all'asseverazione sulla congruità dei costi, si precisa - tuttavia - che, nell'ipotesi in cui la manutenzione del tetto comporti anche un efficientamento energetico (per esempio l'isolamento termico) e non solo un mero lavoro edile, l'asseverazione di congruità dei costi è obbligatoria anche per il recupero del beneficio in dichiarazione dei redditi. In particolare, tra la documentazione tecnica da conservare a cura del soggetto che sostiene le spese è prevista anche, per gli interventi con data di inizio lavori successiva al 6 ottobre 2020, l'asseverazione, redatta da un tecnico abilitato, sulla rispondenza dell'intervento ai pertinenti requisiti tecnici, e comprensiva della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati (articoli 8 e 13 del decreto Requisiti, Dm 6 agosto 2020).

Allo stesso modo, la necessità del visto di conformità, sempre obbligatorio per il 110% e gli altri bonus edilizi in caso di opzione per la cessione del credito, viene esclusa dall'articolo 119, comma 11, del Dl

34/2020, convertito in legge 77/2020, nel caso in cui il contribuente scelga di fruire della detrazione da bonus diversi dal 110-90 per cento (per esempio bonus del 50% per ristrutturazioni) nella dichiarazione dei redditi e presenti quest'ultima direttamente all'agenzia delle Entrate (attraverso il modello 730 o il modello Redditi persone fisiche), oppure tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale (modello 730).

Tuttavia, il contribuente è tenuto a chiedere comunque il visto di conformità sull'intera dichiarazione nei casi normativamente previsti, tra cui l'ipotesi in cui la dichiarazione modello 730 sia presentata a un centro di assistenza fiscale (Caf) o a un professionista abilitato, oppure nell'ipotesi prevista dall'articolo 1, comma 574, della legge 147/2013 (di Stabilità 2014), secondo cui i contribuenti che, a norma dell'articolo 17 del Dlgs 241/1997, utilizzino in compensazione i crediti relativi alle imposte sui redditi e alle relative addizionali, alle ritenute alla fonte, alle imposte sostitutive delle imposte sul reddito e all'imposta regionale sulle attività produttive, per importi superiori a cinquemila euro annui, hanno l'obbligo di chiedere l'apposizione del visto di conformità relativamente alle singole dichiarazioni dalle quali emerge il credito. Va peraltro sottolineato che il Dl 11/2023, in vigore dal 17 febbraio 2023, ha imposto uno stop definitivo alla possibilità di fruizione di tutti i bonus edilizi mediante cessione del credito e sconto in fattura per tutte le iniziative che verranno avviate dopo la medesima data del 17 febbraio. Contestualmente, viene fatta salva la possibilità di opzione per la cessione o lo sconto relativamente agli interventi "in corso" a tale data.

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]

Il Sole  
**24 ORE**