

BONUS EDILIZI E VISTO DI CONFORMITA'

Gentile Associato,

con il recente Decreto Antifrode (D.L. n. 147/2021) e il ritorno dei bonus per l'edilizia per il 2022, è stato istituito l'obbligo per tutte le agevolazioni fiscali per le spese edili di presentare un visto di conformità. Questo obbligo comporta la presentazione dell'accessibilità ai bonus per il rispetto dei criteri per cui si può accedere alle agevolazioni, con la conferma che le spese sono congrue ai bonus.

Tale obbligo, tuttavia, sussiste solo laddove si decida di optare, in luogo della detrazione fiscale in dichiarazione dei redditi, per lo **sconto in fattura** o la **cessione del credito**. Questo si riferisce, quindi, ad esempio al bonus ristrutturazione, all'ecobonus ordinario, al bonus facciate, al sismabonus ordinario, etc.

La proroga del **Superbonus 110%** e dei **bonus per l'edilizia** renderà necessario per il 2022, quindi, effettuare nuovi controlli sugli accessi ai bonus, tramite appunto il Visto di Conformità.

Lavori fino a 10.000 euro senza obbligo di visto di conformità

Un emendamento alla Legge di bilancio 2022, ha previsto che vi possa essere un esonero dall'applicazione del visto di conformità, qualora si tratti di piccoli lavori edili, qualificando come tali quelli al di sotto dei **10.000 euro**. Rientreranno, pertanto, nell'esenzione del visto di conformità e nell'asseverazione gli interventi, ad esempio, come la sostituzione della caldaia, l'installazione della stufa pellet, trattandosi di lavori che, in genere, riescono a realizzarsi con una spesa che si mantiene al di sotto della citata soglia di 10.000 euro.

Lo obbligo comunque sussiste, a prescindere dall'importo per gli interventi relativi al cosiddetto **bonus facciate**: gli interventi anche di importo complessivo non superiore a 10mila euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, necessitano sempre e comunque del visto di conformità.

Quanto all'asseverazione della congruità delle spese e al visto di conformità, occorre ricordare, che la legge di Bilancio 2020 prevede alcune semplificazioni. In particolare, non vi è l'obbligo del rilascio del visto di conformità e dell'asseverazione della congruità delle spese, ai fini della fruizione dello sconto in fattura o della cessione del credito, per le opere, per i lavori classificati come "*attività di edilizia libera*" ai sensi del Tu edilizia (Dpr 380 del 2001), del Dm 2 marzo 2018 (glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera) e della normativa regionale.

Visto di conformità: di cosa si tratta

Il Visto di Conformità è di fatto un obbligo che è stato introdotto come soluzione alla nuova necessità di controllo delle erogazioni delle agevolazioni fiscali ai cittadini. Secondo il Decreto Antifrode, infatti, è necessario, per accedere al superbonus 110%, ma anche alle altre agevolazioni per l'edilizia, presentare un **Visto di Conformità specifico**.

Il Visto di Conformità è un documento che attesta che il soggetto che sta richiedendo il bonus specifico per l'edilizia abbia effettivamente applicato tutta una serie di lavori e adempimenti congrui al bonus specifico richiesto. Si tratta di una sorta di certificazione che attesta che effettivamente le formalità relativi ai lavori svolti, o in alcuni casi da svolgere, e le spese sostenute sono validi per poter ricevere l'agevolazione.

Questo documento non va confuso con l'**Asseverazione**, poiché il primo documento è rilasciato da un professionista commercialista abilitato, mentre l'Asseverazione è un documento che certifica la congruità delle spese per il lavoro, ed è confermata da un tecnico abilitato come un architetto, un ingegnere o un geometra, specificatamente per i lavori svolti.

Il Visto di Conformità è stato allargato come obbligo dal Decreto Antifrode perché, le agevolazioni fiscali rivolte ai cittadini hanno nel 2021 provocato come conseguenza indesiderata l'insorgere di illeciti e frodi di diverso tipo. Per tutelare lo Stato e i cittadini da queste frodi sono state introdotte misure specifiche come il Visto di Conformità e l'Asseverazione generalizzati e il prezzario unico valido per tutta Italia.

Visto di conformità: chi è obbligato a presentarlo

Dal 2022 molti soggetti saranno di fatto obbligati alla presentazione del Visto di Conformità.

Questa certificazione sarà obbligatoria per tutti i cittadini che vogliono accedere al **superbonus 110%** e in tutti i casi: questo significa che il visto di conformità sarà necessario sia quando il cittadino procede a chiedere una **cessione del credito o uno sconto in fattura**, sia quando la **detrazione fiscale** viene ricevuta tramite la **dichiarazione dei redditi**.

Per quanto riguarda tutti gli **altri bonus edilizi** il visto di conformità sarà obbligatorio solo nel momento in cui cittadino chiede la **cessione del credito o lo sconto in fattura**: questo visto di conformità, quindi, si estende a tutti i diversi bonus che sono ancora disponibili come l'ecobonus, i bonus ristrutturazioni, il sismabonus e il bonus facciate solo nel momento in cui cittadino chiede la cessione del credito o lo sconto in fattura; quando la detrazione fiscale viene ricevuta tramite la dichiarazione dei redditi, non è necessario procedere al Visto di Conformità.

Va ricordato anche che alcune attività sono **escluse dall'obbligo di Visto di Conformità**: si tratta di tutti quei lavori di edilizia libera e di interventi con **importo inferiore a 10.000 euro** (tranne il bonus facciate, dove, a prescindere dall'importo è sempre richiesto il rilascio del Visto di Conformità e dell'Asseverazione sulla congruità delle spese).

Spese detraibili per il visto di conformità

Sul Visto di Conformità ci sono alcune novità specifiche che riguardano la possibilità di detrarre le spese. Secondo gli ultimi provvedimenti, ed in specie la Legge di Bilancio 2022, è possibile detrarre, per l'accesso ai bonus edilizi, tutte le spese sostenute per il rilascio del Visto di Conformità oppure dell'Attestazione che dimostra la congruità delle spese.

Si tratta di una possibilità anche per tutti i bonus che sono diversi dal superbonus 110%.

Secondo questo provvedimento sarà quindi possibile detrarre fiscalmente le spese per ricevere l'attestazione del Visto di Conformità e l'Asseverazione.

Asseverazioni e prezzario

Sempre in merito alle nuove norme sul Decreto Antifrode viene anche disposto l'utilizzo di un prezzario che va a regolare tutti i prezzi relativi ai lavori di ristrutturazione o di lavori specifici su parti di immobili.

Quello che è stato riscontrato infatti è che in concomitanza con l'arrivo delle agevolazioni fiscali per il 2021 i prezzi per i lavori nell'edilizia sono aumentati notevolmente, a discapito dei cittadini che richiedono i lavori stessi.

Una particolare eventualità che si è presentata è quella dell'**utilizzo dei prezzari DEI**, che tuttavia il decreto Antifrode non aveva incluso per i bonus edilizi al di fuori dell'ecobonus 110%. La legge di bilancio 2022 ha provveduto a questa inclusione: i prezzari cui fa riferimento il Dm Requisiti ecobonus (Dm 6 agosto 2020), compreso il prezzario della Dei, si applicano, quindi, anche per asseverare la congruità delle spese richieste, nel caso in cui si opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, per gli interventi di riduzione del rischio sismico connessi al sismabonus, per il bonus facciate e per gli interventi del bonus ristrutturazioni.

È quanto, infatti, riporta la legge di Bilancio 2022. Si tratta di una delucidazione importante, cui si aggiungono alcune semplificazioni rispetto ai nuovi obblighi introdotti dal DL Antifrodi (DL 157 del 2021), i cui contenuti sono stati inglobati, con alcune modifiche, all'interno della Manovra.

Per asseverare la congruità delle spese, occorre fare riferimento, oltre ai prezzari individuati dal decreto MISE del 6 agosto del 2020, anche ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica, da adottare **entro il 9 febbraio 2022**.

Infine, le spese per il rilascio del visto di conformità e per le asseverazioni della congruità delle spese sono detraibili nella misura pari all'aliquota prevista dalla detrazione fiscale a cui le asseverazioni, le attestazioni e i visti fanno riferimento e asseriscono.

Cordiali saluti.

Per A.GI.SCO.

Dott. Francesco Lerro