

# **SEMINARIO WEBINAR**

**ORDINE ARCHITETTI GENOVA – 21 GENNAIO 2022**

## **VISTO DI CONFORMITA' E ASSEVERAZIONI REGIME FISCALE FORFETTARIO**

**Relatore:**

**Dott. Maurizio Pecoraro**

**Commercialista – Revisore Contabile**

**Via Innocenzo Frugoni, 19/1**

**mail:                   maurizio@studiopecoraro.net**

**telefono:             010562330**

## **PREMESSA**

Il D.L. antifrodi n. 157 del 12/11/2021, ora abrogato e assorbito nella Legge di Bilancio 2022 n. 234 del 30/12/2021, ha ridisegnato gli adempimenti necessari per sfruttare i bonus edilizi sia per quanto riguarda il visto di conformità che per l'asseverazione della congruità delle spese introducendo poi alcune nuove semplificazioni nel nuovo comma 1 ter dell'art. 121 D.L. 34/2020 (c.d. Decreto Rilancio) nel caso in cui il beneficiario intenda avvalersi dell'opzione dello sconto in fattura o la cessione del credito. Ma prima di esaminare nel dettaglio queste novità vediamo brevemente in cosa consiste il Visto di Conformità e quali sono i soggetti che possono rilasciarlo.

## **IL VISTO DI CONFORMITA'**

Si tratta di un visto leggero ai sensi dell'art. 35 del decreto legislativo 241 del 9/7/1997: significa che il soggetto abilitato ad apporlo (principalmente l'iscritto negli albi di Dottori Commercialisti e Consulenti del Lavoro) non deve entrare nel merito delle singole questioni su cui si fonda la spettanza del bonus ma deve attestare l'esistenza documentale e la conformità di quanto previsto dalla normativa per l'accesso alla detrazione. Il Consiglio Nazionale dei Commercialisti tramite la sua Fondazione con il documento di ricerca del 26/11/2020 ha sintetizzato i controlli da fare, fornendo una check-list (poi aggiornata in data 3/12/2021 per il bonus facciate) stabilendo anche i relativi compensi professionali.

Vediamo allora nel dettaglio le novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2022 per i visti e le asseverazioni per Superbonus, Ecobonus e gli altri bonus edilizi.

## **Superbonus**

- Partendo dal 110%, l'asseverazione di congruità delle spese sostenute ed il visto di conformità sono sempre stati indispensabili ma fino al 12/11 scorso il visto di conformità si poteva evitare se la detrazione era sfruttata in dichiarazione e non fatta circolare.

Da tale data invece occorre il visto anche per questa fattispecie fatta eccezione se il contribuente presenta il 730 o il Modello Redditi precompilato ovvero predispone il 730 tramite il sostituto d'imposta. Se poi, l'intera dichiarazione viene vistata (perché il credito da compensare è superiore a 5mila euro), la circolare 16/E/2021 ha previsto che il visto specifico per il bonus venga assorbito da quello generale.

La stessa circolare precisa che l'estensione degli adempimenti si applica con riferimento alle fatture emesse e ai relativi pagamenti intervenuti a decorrere dal 12/11/2021, il che dovrebbe significare che le spese sostenute nel 2021 andranno distinte a seconda della data di sostenimento e buona parte delle dichiarazioni riferite a fatture emesse e pagate prima del 12/11 sfuggiranno al visto specifico.

- Per quanto riguarda le asseverazioni tecniche, occorre far riferimento alle regole relative ai singoli interventi (decreto Ministeriale Requisiti per i lavori ecobonus realizzati a partire

dal 6 ottobre 2020 e D.M. 58/2017 per sismabonus), che in ambito 110% prevedono sempre l'attestazione di congruità delle spese (e individuano i prezzi a cui far riferimento).

## **Ecobonus**

Per gli interventi disciplinati dall'art. 14 del D.L. 63/2013 e non ricadenti nel Superbonus le attestazioni tecniche (sempre necessarie) e l'asseverazione di congruità delle spese (indispensabile dal 12/11 se si intende far circolare a terzi il bonus) trovano la disciplina – per i lavori realizzati a partire dal 6/10/2020 – nel decreto MISE Requisiti.

Per quanto riguarda la verifica sui prezzi, la Legge di Bilancio 2022 ha esonerato – si ritiene con effetto dalle spese sostenute dal 1° gennaio 2022 – gli interventi realizzati in edilizia libera (secondo le norme statali e regionali) e per quelle di importo complessivo non superiore a 10mila euro, bonus facciate escluso.

Stessa deroga per il Visto di Conformità, che è necessario – per le spese sostenute dal 12/11 scorso – per poter cedere il credito o richiedere lo sconto in fattura, ma non per sfruttare il bonus in dichiarazione.

## **Altri bonus**

In questi casi - sismabonus ordinario, bonus casa, bonus facciate non termico, bonus barriere architettoniche al 75% eccetera – se ci si limita alla detrazione in dichiarazione non ci sono adempimenti specifici, se non quelli tradizionalmente richiesti per i bonus edilizi (pagamento con bonifico tracciato, eccetera).

Diversamente, per cedere o scontare il beneficio, dal 12/11 scorso occorre munirsi dell'asseverazione prezzi e del visto di conformità, fatta eccezione per gli interventi realizzati in edilizia libera (secondo le norme statali e regionali) e per quelli di importo complessivo non superiore a 10mila euro, bonus facciate escluso.

I corrispettivi pagati per queste prestazioni professionali di asseverazione e visto (a quanto pare dal 1° gennaio 2022) sono detraibili, all'aliquota propria del bonus detrazione previsto per l'intervento.

Per quanto attiene all'asseverazione prezzi, in via interpretativa e quindi, sostanzialmente retroattiva, la Legge di Bilancio 2022 ha chiarito che i prezzi DEI possono essere utilizzati anche in ambito sismabonus, bonus facciate e bonus casa.

### **Semplificazioni introdotte dal comma 1 – ter dell'art. 121 DL 34/2020**

Come detto in premessa, la Legge di Bilancio 2022 inserendo il nuovo comma 1-ter nell'art. 121 del Decreto Rilancio 34/2020 ha introdotto nuove semplificazioni in vigore dal 1° gennaio 2022 prevedendo che, in caso di opzione per lo sconto in fattura o cessione del credito, per bonus diversi dal superbonus e bonus facciate, l'obbligo di visto di conformità fiscale e di asseverazione di congruità della spesa non è applicabile agli interventi di edilizia libera e agli interventi di importo complessivo non superiore a 10 mila euro.

Le opere classificate come attività di edilizia libere sono quelle dell'art. 6 del Testo Unico Edilizia DPR 380/2001 e del DM 2 marzo 2018 (Glossario Edilizia Libera).

Si tratta di una classificazione inserita in un decreto del Ministero delle Infrastrutture del 2018, che aveva l'obiettivo di superare tutte quelle situazioni nelle quali diverse amministrazioni comunali davano interpretazioni differenti al concetto di attività libera da autorizzazioni. Per questo motivo il Governo aveva detto esplicitamente che, per realizzare alcuni lavori, non servono autorizzazioni come Cila, Scia o permesso di costruire, i così detti titoli abilitativi ed a tal fine venivano individuati 58 interventi.

Alla luce di questa doppia possibilità, il campo delle esclusioni sarà ampio. Il tetto di 10mila euro basta da solo a tagliare fuori molti lavori: pensiamo ad esempio alla ristrutturazione di un bagno o all'installazione di una caldaia.

Per quanto riguarda l'ambito di applicazione temporale di queste semplificazioni, si può fare riferimento ai criteri dettati dall'AdE con circolare 16E del 29/11/2021 e dunque applicabile a tutte le comunicazioni inviate a partire dal 1° gennaio 2022 indipendentemente dalla data di bonifico o fattura (quindi anche fatture o bonifici datati dicembre 2021)

Tornando ai compensi per l'apposizione del visto, la Fondazione Nazionale dei Commercialisti nel su citato documento di ricerca del 26/11/2020 ha previsto la seguente determina:

- a) con riferimento alla quantificazione del compenso professionale, derivante dall'attività istruttoria e di sviluppo delle pratiche inerenti le agevolazioni fiscali relative ai bonus edilizi, si fa presente che:

- il compenso per l'opera svolta dai dottori commercialisti va determinato al momento dell'assunzione dell'incarico attraverso apposito mandato professionale;
- in assenza di uno specifico riferimento a tariffe professionali, abrogate nel 2012, è possibile riferirsi al D.M. 140/2012 art. 26, commi 2 e 3, Riquadro 8.2 e sui valori economico – finanziari oggetto della prestazione, il compenso è determinato in base alle seguenti aliquote minime e massime:
  - fino a euro 2.000.000,00 dallo 0,75% al 1,00%
  - oltre euro 2.000.000 dallo 0,50% allo 0,75%

b) quanto ai compensi per l'apposizione del visto di conformità sarà possibile fare riferimento al medesimo decreto, art. 21, Riquadro 3, sul valore della perizia o della valutazione, in base alle seguenti aliquote minime e massime:

- fino a euro 1.000.000, dallo 0,80% al 1%
- per di più fino a 3.000.000 dallo 0,50% al 0,70%
- per di più oltre 3.000.000 dallo 0,025% allo 0,050%

Il tutto tenendo altresì conto che per le pratiche di particolare difficoltà o urgenza al compenso può essere applicata una maggiorazione fino al 100%.

Si ricorda infine che la parcella del professionista che appone il visto di conformità è detraibile all'aliquota propria del bonus detrazione previsto per l'intervento.

## DOCUMENTO DI RICERCA

# *CHECK LIST* – BONUS FACCIATE

### ABSTRACT

Il c.d. “Bonus facciate” di cui all’articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 consiste in una detrazione dall’imposta lorda (Irpef o Ires) per le spese relative agli interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna.

È possibile fruire della detrazione direttamente in dichiarazione oppure esercitare l’opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito prevista dall’art. 121 del decreto-legge n. 34 del 2020.

Il recente decreto-legge n. 157 dell’11 novembre 2021 (c.d. “Decreto anti-frodi”), al fine di arginare possibili abusi, ha esteso ai bonus edilizi diversi dal Superbonus, tra cui il “Bonus facciate”, l’obbligatorietà del visto di conformità e dell’asseverazione della congruità delle spese, nei casi in cui il beneficiario intenda avvalersi di una delle predette opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

La presente *check list* fornisce una guida ai professionisti incaricati del rilascio del visto di conformità in relazione agli interventi che danno diritto al “Bonus facciate”, utile per verificare la presenza della documentazione necessaria per l’apposizione del visto. Si evidenzia che essa, al pari delle *check list* già pubblicate per gli interventi che danno diritto al Superbonus, rappresenta uno strumento di supporto per il professionista di carattere generale che non può ritenersi comunque esaustivo circa i controlli da effettuare. Spetta infatti esclusivamente al professionista incaricato verificare, caso per caso, la conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d’imposta e che è necessaria ai fini della valida apposizione del visto di conformità.

## Check list – Bonus facciate

### BENEFICIARIO

Cognome/Ragione sociale \_\_\_\_\_

Nome \_\_\_\_\_

Cod.fiscale \_\_\_\_\_

### SPESE SOSTENUTE

€ \_\_\_\_\_

€ \_\_\_\_\_

Totale spesa € \_\_\_\_\_

TOTALE DETRAZIONI € \_\_\_\_\_

### AMMONTARE CREDITO CEDUTO

I°/SAL UNICO € \_\_\_\_\_

II° SAL € \_\_\_\_\_

III° SAL € \_\_\_\_\_

IV° SAL € \_\_\_\_\_

V° SAL € \_\_\_\_\_

### Soggetto beneficiario

• Condominio	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Persona fisica		
○ Proprietario	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
○ Detentore	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
○ Familiare convivente – convivente di fatto – componente unione civile – coniuge separato	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
○ Promissario acquirente	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Ente pubblico che non svolge attività commerciale	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Ente privato che non svolge attività commerciale	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Società di persone	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Società di capitali	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Associazione tra professionisti	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

Dati relativi all'immobile		
• <b>Visura catastale, domanda di accatastamento o, in assenza di quest'ultima, ricevute di pagamento dei tributi locali</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• <b>Copia stralcio del PRG dal quale si evince che l'immobile oggetto di intervento ricade in zona A o B o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• <b>Documentazione idonea a consentire di verificare la visibilità delle facciate dalla strada o da suolo ad uso pubblico ovvero dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000, che attesti la sussistenza del requisito della visibilità, anche parziale, dell'involucro esterno dell'edificio interessato dai lavori</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Documentazione attestante la proprietà o disponibilità dell'immobile		
• <b>Atto di acquisto o certificato catastale</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• <b>Contratto di locazione registrato</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• <b>Contratto di comodato registrato</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• <b>Certificato dello stato di famiglia o autocertificazione (familiare convivente)</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• <b>Successione<sup>1</sup> e in caso di cessione delle rate residue autocertificazione attestante la disponibilità e detenzione materiale e diretta dell'immobile rilasciata dall'erede</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• <b>Sentenza di separazione per il coniuge assegnatario dell'immobile di proprietà dell'altro coniuge</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• <b>Preliminare di acquisto registrato con immissione in possesso</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• <b>Consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario (per tutti i detentori diversi da familiari conviventi)</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• <b>Copia atto di cessione dell'immobile con previsione di mantenimento del diritto alla detrazione in capo al cedente (in caso di cessione delle rate residue)</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Parti comuni (condominio)		
• <b>Copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dell'intervento e tabella millesimale di ripartizione delle spese</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
❖ <b>Condominio minimo</b>		
○ <b>Delibera assembleare dei condòmini di approvazione dell'esecuzione dell'intervento e modalità di ripartizione delle spese</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
○ <b>Autocertificazione attestante la natura dei lavori eseguiti e i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Altre dichiarazioni sostitutive rese dal beneficiario della detrazione <sup>2</sup>		
• <b>Dichiarazione sostitutiva attestante la presenza o meno di altri contributi riferiti agli stessi lavori o che le spese agevolate sono state calcolate al netto di tali eventuali altri contributi</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• <b>Documentazione o dichiarazione sostitutiva attestante il possesso di reddito imponibile in Italia</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Abilitazioni amministrative, comunicazioni, relazioni e attestazioni tecniche richieste dalla vigente legislazione		
• <b>Comunicazione Inizio Lavori (CIL o CILA) con ricevuta di deposito</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• <b>Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) con ricevuta di deposito</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• <b>Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal contribuente in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

<sup>1</sup> È possibile attestare la condizione di erede attraverso autocertificazione.

<sup>2</sup> Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà rese ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 445/2000.

rientrano tra quelli agevolabili e che i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo ai sensi della normativa edilizia vigente		
• Altro _____	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Comunicazione preventiva all'ASL di competenza (se dovuta), con relativa ricevuta di spedizione/trasmissione	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>Documenti di spesa e relativi pagamenti</b>		
• Fatture	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Bonifici parlanti	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Oneri di urbanizzazione	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Imposta di bollo	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Altro _____	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Altro _____	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Altro _____	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>Tipologia di intervento</b>		
❖ <b>Recupero o restauro della "facciata esterna"</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
○ Su parti comuni	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
○ Su edifici unifamiliari o plurifamiliari	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
❖ <b>Interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
○ Su parti comuni	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
○ Su edifici unifamiliari o plurifamiliari	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
❖ <b>Interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi.</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
○ Su parti comuni	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
○ Su edifici unifamiliari o plurifamiliari	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
❖ <b>Lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
○ Su parti comuni	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
○ Su edifici unifamiliari o plurifamiliari	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
❖ <b>Interventi sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
○ Su parti comuni	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
○ Su edifici unifamiliari o plurifamiliari	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>Documenti relativi alle opzioni da esercitare prima della fine dei lavori</b>		
• <b>Dichiarazione dell'amministratore del condominio che certifichi l'entità della somma corrisposta dal singolo condomino e la misura della detrazione maturata</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• <b>Consenso alla cessione del credito o sconto in fattura da parte del cessionario/fornitore</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• <b>Asseverazione della congruità delle spese sostenute<sup>3</sup> (D.L. 157/2021) con allegato computo metrico</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• <b>Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

<sup>3</sup> L'attestazione della congruità delle spese, laddove non sia già contenuta in un modello di asseverazione normativamente previsto, può essere predisposta in forma libera, purché preveda l'assunzione di consapevolezza delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, formazione e uso di atti falsi, e della decadenza dai benefici conseguenti a provvedimenti emanati sulla base di dichiarazioni non veritiere, ai sensi degli articoli 75 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (cfr. circolare Agenzia delle entrate 29 novembre 2021, n. 16, par. 1.2.2.). L'Agenzia delle entrate ha altresì precisato che la nuova attestazione della congruità della spesa deve riferirsi ad interventi che risultino "almeno iniziati".

• Polizza RC del sottoscrittore dell'asseverazione	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>Solo per interventi influenti dal punto di vista termico</b>		
• Relazione tecnica ex art. 8, comma 1, D.Lgs. 192/2005	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Schede tecniche dei materiali e dei componenti edilizi impiegati e, se prevista, marcatura CE con relative dichiarazioni di prestazione (DoP)	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>Documenti relativi alle opzioni da esercitare alla fine dei lavori</b>		
• Dichiarazione dell'amministratore del condominio che certifichi l'entità della somma corrisposta dal singolo condomino e la misura della detrazione maturata	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Consenso alla cessione del credito o sconto in fattura da parte del cessionario/fornitore	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Asseverazione della congruità delle spese sostenute (D.L. 157/2021) con allegato computo metrico	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Polizza RC del sottoscrittore dell'asseverazione	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Copia/e della/e ricevuta/e di trasmissione della/e Comunicazione/i di opzione di cessione/sconto all'Agenzia delle entrate riguardante/i precedenti SAL (se presenti)	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>Solo per interventi influenti dal punto di vista termico</b>		
• Asseverazione con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi ovvero asseverazione resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate <sup>4</sup> con allegato computo metrico	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Relazione tecnica ex art. 8, comma 1, D.Lgs. 192/2005	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Schede tecniche dei materiali e dei componenti edilizi impiegati e, se prevista, marcatura CE con relative dichiarazioni di prestazione (DoP)	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Attestato di prestazione energetica (APE), per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, redatta da un tecnico non coinvolto nei lavori	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Copia della scheda descrittiva <sup>5</sup> relativa agli interventi realizzati trasmessa a Enea riportante il codice CPID sottoscritta dal beneficiario della detrazione e dal tecnico abilitato e relativa mail trasmessa da Enea riportante il suddetto codice CPID	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

<sup>4</sup> Per gli interventi iniziati dal 6 ottobre 2020 l'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato oltre a certificare la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi deve contenere anche l'asseverazione della congruità delle spese sostenute; pertanto, in tal caso non è necessario acquisire l'asseverazione prevista dal D.L. 157/2021.

<sup>5</sup> Nella scheda descrittiva devono essere indicati: i dati identificativi dell'edificio e di chi ha sostenuto le spese; la tipologia di intervento effettuato; il risparmio annuo di energia che ne è conseguito; il costo dell'intervento, comprensivo delle spese professionali; l'importo utilizzato per il calcolo della detrazione.

Arch. Mario Rossi  
Via .....  
16100 Genova (GE)

C.F. xxxxxxxxxxxxxx  
P.IVA xxxxxxxxxxxxxx

Spett.le

Condominio Via .....  
Via .....  
16100 Genova  
C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Parcella n. 1 del 01/01/2022**

Compenso per Progettazione, Coordinamento alla Sicurezza e Direzione Lavori per opere di manutenzione straordinaria sulle facciate del Condominio di Via .....

Imponibile		€ 10.000,00
Cassa Previdenza Inarcassa	4%	€ 400,00
IVA	22%	€ 2.288,00
<b>Totale</b>		<b>€ 12.688,00</b>
Sconto in fattura 60%		€ 7.612,80
<b>Netto a pagare</b>		<b>€ 5.075,20</b>

**Note:** Sconto in fattura 60% applicato in base all'art. 121 del D.L. 19/05/2020 n. 34

Termini di pagamento: ricevimento fattura

Modalità: coordinate bancarie IBAN .....

## **LE ASSEVERAZIONI**

### **QUANDO**

L'asseverazione è sempre richiesta per il Superbonus e per il bonus facciate dal 12/11/2021 e sempre dalla stessa data per quanto riguarda i bonus edilizi c.d. minori, quando si opera lo sconto in fattura o la cessione del credito ma solo se superiori a euro 10.000 o se non sono catalogati in edilizia libera secondo le regole che abbiamo visto in precedenza.

### **CHI**

Possono asseverare secondo le rispettive competenze professionali gli iscritti agli ordini e ai collegi professionali di appartenenza nel rispetto della normativa di settore applicabile, architetti, ingegneri e geometri. Riguardo agli architetti iunior iscritti nella sez. B, la norma non li esclude, pertanto se le conoscenze necessarie per redigere la certificazione sono previste dallo specifico ordinamento degli Architetti Iunior anch'essi possono asseverare. Ai fini del rilascio delle predette attestazioni ed asseverazioni i tecnici abilitati sono tenuti alla stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e comunque non inferiori a € 500.000,00 al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

## COME

Ai fini dell'attestazione della congruità delle spese occorre far riferimento al comma 13 bis dell'art 119 DL 34/2020 secondo cui tutti i prezziari già previsti dal decreto MISE Requisiti del 6/8/2020 e quindi anche il prezziario edito dalla DEI, sono applicabili alla stessa stregua dei valori massimi che verranno stabiliti per categorie di beni dal Ministero della Transizione Ecologica e che sarà emanato entro il prossimo 9 febbraio 2022. Fermo restando che, nelle more dell'adozione di tale decreto, la congruità delle spese può essere determinata, in via residuale, facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezziari predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome, ai listini ufficiali o ai listini locali della CCIAA, ovvero in difetto ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

L'asseverazione della congruità delle spese se non già contenuta in un modello di asseverazione normativamente previsto, come nel caso del superbonus ed ecobonus, può essere predisposta in forma libera, purchè preveda l'assunzione di consapevolezza delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, formazione e uso di atti falsi e della decadenza dai benefici conseguenti a provvedimenti emanati sulla base di dichiarazioni non veritiere, come prevista dalla circolare 16/E/21, paragrafo 1.2.2 e non può che riferirsi ad interventi che risultino almeno iniziati.

Si è pertanto proceduto all'elaborazione di un modello che vuole essere una traccia esemplificativa ma non esaustiva:

Ing...arch geom.....

Via .....

Genova

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ**

**(articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445 / 2000)**

**Asseverazione resa ai sensi dell'art. 121 co. 1 ter lett. b) DL 34/2020 delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'art. 119 comma 13 bis. DL 34/2020**

**(Stato finale) (sal # 3) (acc. N.....) ... mettere uno dei tre**

**Oggetto: Lavori di ..... (tipologia ?? facciate/ristrutturazione ... )**

**Fabbricato (indirizzo e estremi catastali).**

**Nome committente finale (amministrazione Condominiale o tizio) e CF**

**Asseverazione Congruità delle Spese Sostenute.**

Il sottoscritto ....., nato a ..... il ....., CF ....., residente a ..... in via ....., iscritto all'ordine degli ..... della provincia di ..... al n. ....

In riferimento ai lavori di ....., committente ....., appaltati all'impresa ..... corrente in ..... via ..... P.IVA .....

consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, formazione e uso di atti falsi, e della decadenza dai benefici conseguenti a provvedimenti emanati sulla base di dichiarazioni non veritiere ai sensi degli articoli 75 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000

ATTESTA

- Di essere munito polizza professionale adeguata al dettato normativo (meglio aggiungere estremi)

ASSEVERA

Ai sensi dell'art. 121 comma 1-ter lettera b) del DL. 34/20 e s.m.i. la congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'art. 119 co.13 bis. DL 34/20 con riferimento al progetto ed alla fatt. n..... del ..... emessa da ..... CF/P.Iva n. dell'importo IVA inclusa di € .....

[Meglio aggiungere riferimento a quale prezzario utilizzato per riferimento e a quale DM per compensi: p es Prezzario Regione X 2001, DEI semestre 2/21; DM 140/2012 (Liq. Giud.) DM 04.04.2001 (ing Appalti Pubblici) DM 17.06.2016 (correttivo appalti)]

Genova, .....

Note: Estremi catastali: Sezione Urbana, Foglio, Particella e, solo se unico, il SUB, nel caso del condominio indicare "SUB vari" o "sub da .. a "

Infine si precisa che l'asseverazione deve prendere in considerazione anche tutte le fatture dei professionisti intervenuti e quindi l'Architetto/Ingegnere/Geometra che ha fatto il Direttore Lavori e Responsabile della Sicurezza, l'Amministratore se ha fatto fattura come Responsabile dei Lavori ed il Commercialista che ha apposto il visto di conformità.

La parcella del professionista che assevera è detraibile all'aliquota propria del bonus detrazione previsto per l'intervento.

## **FORFETTARI E BONUS EDILIZI**

### **CASO A): FORFETTARIO CHE SOSTIENE LA SPESA PER UN PROPRIO IMMOBILE**

I contribuenti in regime forfettario, che non possiedono redditi di altra natura e che sostengono in prima persona spese per il superbonus o altri bonus edilizi, non possono detrarre direttamente in dichiarazione dei redditi le relative detrazioni IRPEF in quanto possiedono esclusivamente redditi assoggettati ad imposta sostitutiva dell'IRPEF mentre l'agevolazione va detratta esclusivamente dall'imposta IRPEF lorda.

La circolare 24/E/2020 tuttavia ci ricorda che i forfettari possono optare, ai sensi dell'art. 121 del Decreto Rilancio, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (c.d. sconto in fattura) o per la cessione del credito (corrispondente alla detrazione spettante) ad altri soggetti, normalmente banche o poste.

Non solo: tra i soggetti che possono ricevere i crediti d'imposta relativi ai bonus edili, come cessionari o fornitori che applicano lo sconto in fattura, rientrano anche i contribuenti in regime forfettario (o minimi) i quali possono utilizzare il credito d'imposta anche per pagare/compensare l'imposta sostitutiva da loro dovuta in F24. Quindi sembrerebbe che due forfettari che hanno entrambi un credito su sconto in fattura, se se lo scambiano, possono usarlo.

## **CASO B): FORFETTARIO CHE ESEGUE UNA PRESTAZIONE PROFESSIONALE IN AMBITO BONUS EDILIZI**

L'Architetto in regime forfettario può applicare al pari del collega in regime semplificato o ordinario, lo sconto in fattura godendo però di un piccolo vantaggio rispetto agli altri, relativamente alla ritenuta dell'8% applicata dalla banca, in quanto la sua base imponibile è al netto del 22% (oltre al vantaggio di essere più competitivo non applicando l'IVA a differenza del suo collega in semplificata).

Vediamo nel dettaglio perché:

per usufruire dei bonus edilizi, per i quali è obbligatorio il bonifico parlante, i committenti non devono pagare le fatture dei professionisti al netto dell'eventuale ritenuta d'acconto, in quanto la normativa speciale relativa alla ritenuta dell'8%, operata dalla banca, prevale su quella generale (Circolare n. 40/E del 28/07/2010).

Pertanto, anche se l'impresa edile o il professionista sono forfettari o minimi (e quindi senza ritenuta) la ritenuta dell'8% va comunque applicata ai bonifici parlanti (sarà poi recuperata nei righi LM41 e RS40 di Redditi PF) e sarà effettuata a cura della Banca stessa.

Per evitare di calcolare la ritenuta anche sull'IVA e conseguentemente essere censurati in ambito comunitario per duplicazione della stessa, sempre la stessa circolare 40/E/2010 ha chiarito che la ritenuta dell'8% debba essere operata sull'importo del bonifico decurtato dall'IVA ordinaria del 22% a prescindere dal

fatto che nella fattura sia stata applicata aliquota diversa o nessuna aliquota come nel caso dei forfettari.

Quindi, ipotizzando un soggetto forfettario che ha emesso una parcella per prestazioni collegate a bonus edilizi pari a € 1.000,00 si vedrà applicata dalla Banca la ritenuta d'acconto dell'8% non su 1.000 ma su  $1.000/1,22$  cioè su € 819,67.

### **NUOVA DETRAZIONE IRPEF/IRES 75% PER LA RIMOZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Infine alcuni brevi cenni su questa nuova agevolazione passata forse un po' sottotraccia.

La Legge di Bilancio 2022 ha introdotto con l'art. 1 comma 42, solo per il 2022, la nuova detrazione al 75% per il superamento e l'eliminazione di barriere architettoniche su cui è anche possibile fare l'opzione per la cessione del credito per lo sconto in fattura.

La manovra fa riferimento esplicito al Decreto Lavori Pubblici 236/1989 che contiene le norme che regolano l'accessibilità degli edifici privati. Nel testo si trovano sia i criteri di progettazione che gli interventi considerati di rimozione delle barriere architettoniche: si va dagli ascensori, ai montascale, passando per le piattaforme elevatrici, le rampe ma anche l'adeguamento dei servizi igienici per consentire manovrabilità e utilizzo degli apparecchi, ed anche ai lavori di sistemazione di impianti elettrici e citofonici che devono essere alla giusta altezza e ben visibili, oltre a tutti i lavori di automazione degli edifici, cioè la domotica.

## **IL REGIME FORFETTARIO**

Innanzitutto cominciamo col dire, per chi è già nel regime forfettario, che si avvicina l'obbligo di fattura elettronica nel senso che essendo giunto il via libera finale del Consiglio della UE ora l'estensione ai forfettari dovrà essere tradotta nell'ordinamento italiano con una norma su misura probabilmente con una delega fiscale e quindi l'obbligo dovrebbe scattare dal 2023.

L'importanza attribuita dall'Italia a questa introduzione è principalmente per il potenziale maggior gettito recuperabile e l'aver a disposizione dati sempre più completi e poter quindi controllare puntualmente il rispetto dei parametri previsti per la permanenza nel regime forfettario.

Detto questo invece la Legge di Bilancio 2022 non ha portato novità sul regime forfettario. Il regime forfettario continua quindi a rappresentare un regime agevolato per i contribuenti privi di una struttura significativa che conseguono compensi non superiori a 65mila euro. E' un regime naturale, ma non obbligatorio, applicabile direttamente da coloro che posseggono i requisiti di accesso che sono:

- compensi conseguiti nell'anno precedente non superiori a 65mila euro;
- spese sostenute nell'anno precedente per lavoro accessorio, lavoro dipendente, e per compensi erogati a collaboratori non superiori a 20mila euro

Occorre poi non trovarsi in nessuna causa ostativa:

- soggetti che si avvalgono di regimi speciali IVA
- soggetti non residenti
- persone fisiche che detengono partecipazioni in società di persone o partecipazioni di controllo in SRL che esercitano attività economiche riconducibili a quella svolta dal contribuente forfettario.
- persone fisiche la cui attività sia esercitata prevalentemente nei confronti di datori di lavoro con cui sono in corso o erano in corso rapporti di lavoro nei due precedenti periodi d'imposta ovvero nei confronti di soggetti direttamente o indirettamente riconducibili ai suddetti datori;
- le persone fisiche che, nell'anno precedente hanno conseguito redditi di lavoro dipendente o assimilato per un ammontare superiore a 30 mila euro.

La determinazione del reddito avviene forfettariamente ossia all'ammontare dei compensi conseguiti nell'anno si applica il coefficiente di redditività pari al 78% e si detrae ulteriormente, se pagato, il contributo soggettivo dovuto a Inarcassa e sull'importo così determinato si applica l'imposta sostitutiva all'IRPEF pari al 15% ridotta al 5% per i primi 5 anni in caso di nuova attività.

Vi sono poi una serie di vantaggi che riguardano la semplificazione degli adempimenti:

- i forfettari non applicano IVA e quindi non devono preoccuparsi dei relativi adempimenti in merito;
- non operano le ritenute d'acconto sulle parcelle emesse e non assumono la qualifica di sostituti d'imposta per le

parcelle ricevute, quindi il soggetto forfettario non opera mai ritenuta

Infine il professionista che aderisce al regime forfettario deve rilasciare un'apposita dichiarazione dalla quale risulti l'adesione al regime e che pertanto il reddito è soggetto ad imposta sostitutiva.

Sulla parcella andrà applicata la marca da bollo di € 2 se l'importo supera € 77,47.

