

Il Centro Studi Anaci della Regione Veneto

7.12.2021

IL D.L. ANTIFRODI E I CONTRATTI GIA' STIPULATI CON BONUS "90" E "50"

L'iniziativa assunta dal legislatore con il decreto legge 11 novembre 2021 n. 157 'Misure urgenti per il contrasto alle frodi nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche', pur prendendo le mosse da una condivisibilissima esigenza di tutela delle risorse pubbliche, per le tempistiche, a dir poco tardive, e per le modalità, a dir poco oscure, sta creando una situazione di impasse in cui l'Amministratore di Condominio deve prestare moltissima attenzione.

Naturalmente ci si riporta al comunicato stampa di Anaci Nazionale sulla questione politica, facendo nostre le critiche costruttive e l'auspicio di una resipiscenza da parte del legislatore, con provvedimenti chiari che realizzino gli obiettivi senza tradire gli affidamenti venutisi a creare, sulla base di plurime dichiarazioni ufficiali da parte del MEF.

Allo stato, il decreto legge 11 novembre 2021 n. 157 è vigente e si ignora quali modifiche verranno introdotte in sede di conversione (prevista successivamente al 31.12.21). Nella prima interpretazione delle modifiche introdotte dobbiamo, perciò, affidarci unicamente alle risposte a Faq pubblicate il 22.11.21 dall'Agenzia delle Entrate ed ai chiarimenti di cui alla Circolare n.16/E pubblicati il 29.11.21 dall'Agenzia delle Entrate Direzione Centrale Coordinamento Normativo.

In sintesi, le modifiche interessano soprattutto i bonus minori quando le agevolazioni fiscali sono fruite mediante sconto in fattura o cessione del credito. Corre, tuttavia, l'obbligo di precisare che il DL 157/2021 ha modificato anche la disciplina del Superbonus 110% prescrivendo il visto di conformità anche nel caso in cui il contribuente voglia fruire della detrazione nella propria dichiarazione dei redditi, con la sola eccezione per le dichiarazioni precompilate presentate direttamente dal contribuente all'Agenzia delle Entrate o presentate tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale.

Qualora siano stati sottoscritti contratti d'appalto per opere rientranti nei cosiddetti 'bonus minori', quali il "facciate" e le "ristrutturazioni", salvo il solo caso in cui l'opera sia già stata interamente fatturata, pagata e sia già stato stipulato l'accordo di cessione del credito (che ricordiamo nel caso di sconto in fattura coincide con l'emissione della fattura con annotazione dello sconto da parte del fornitore) prima dell'entrata in vigore del Decreto Antifrode, vige per il committente (quindi il Condominio, e per esso l'Amministratore), **a far data dal 12 novembre 2021**, il nuovo obbligo, dapprima inesistente, di commissionare e trasmettere:

a) il **visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.**

L'**articolo 119** del Decreto Rilancio vede così modificato il **Comma 11**: Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, nonché in caso di utilizzo della detrazione nella dichiarazione dei redditi, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione

Il Centro Studi Anaci della Regione Veneto

d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b) del comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997.

L'articolo 121 del Decreto Rilancio vede introdotto dal DL 157/2021 il seguente Comma 1-ter. : Per le spese relative agli interventi elencati nel comma 2, in caso di opzione di cui al comma 1: a) il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b) del comma 3 dell'articolo 3 del regolamento recante modalità per la presentazione delle dichiarazioni relative alle imposte sui redditi, all'imposta regionale sulle attività produttive e all'imposta sul valore aggiunto di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997.

b) l'asseverazione del **rispetto dei requisiti previsti dalla legge per la fruizione delle agevolazioni** e della **corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati**.

L'articolo 121 del Decreto Rilancio vede introdotto dal DL 157/2021, sempre nel predetto Comma 1-ter: al punto b) i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'articolo 119, comma 13 -bis .

L'articolo 119 del Decreto Rilancio vede così modificato il Comma 13 bis: L'asseverazione di cui al comma 13, lettere a) e b), del presente articolo è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione. Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzi individuati dal decreto di cui al comma 13, lettera a), nonché ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica. Nelle more dell'adozione dei predetti decreti, la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

È solo il caso di evidenziare che per l'asseverazione relativa al c.d. SUPERBONUS sussiste la necessità di riferirsi ai prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti relativi alla regione in cui è sito l'edificio oggetto dell'intervento o "in alternativa" ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" edite dalla casa editrice DEI - Tipografia del Genio Civile» (in caso di impossibilità di trovare riferimento in tali prezziari rimane l'obbligo di proporre una dettagliata "analisi del prezzo", redatta

Il Centro Studi Anaci della Regione Veneto

auspicabilmente seguendo la prassi ormai consolidata nell'ambito dei Contratti Pubblici). Per contro, per l'asseverazione relativa agli interventi diversi da quelli finalizzati alla riqualificazione energetica, compresi quelli di riduzione del rischio sismico, rientranti nel Superbonus non è previsto il riferimento al prezzario c.d. "DEI"; ciò indubbiamente potrà creare qualche problema nel caso in cui il progetto fosse stato redatto seguendo proprio tale riferimento.

Si riporta di seguito, per comodità d'esame, la tabella riepilogativa contenuta nella circolare, che sintetizza le modifiche intervenute in materia di visto di conformità e di attestazione della congruità delle spese per bonus minori e Superbonus 110%.

Detrazione fiscale	Visto di conformità		Attestazione congruità delle spese	
	Prima del 12.11.2021	Dopo il 12.11.2021	Prima del 12.11.2021	Dopo il 12.11.2021
Superbonus 110%	-	Necessario anche in caso di fruizione in dichiarazione dei redditi	Necessario anche in caso di fruizione in dichiarazione dei redditi	Necessario anche in caso di fruizione in dichiarazione dei redditi
	Necessario con cessione del credito o sconto sul corrispettivo	Necessario con cessione del credito o sconto sul corrispettivo	Necessario con cessione del credito o sconto sul corrispettivo	Necessario con cessione del credito o sconto sul corrispettivo
Bonus minori	-	Necessario con cessione del credito o sconto sul corrispettivo	Non richiesta per la generalità degli interventi tuttavia richiesta per gli interventi di riqualificazione energetica dal DM 06.08.2020 "Requisiti", limitatamente alle spese relativi ad interventi con data di inizio lavori a partire dal 06.10.2020	Necessario con cessione del credito o sconto sul corrispettivo

È quindi confermata la possibilità di conseguire i bonus "facciate" e "ristrutturazioni" rispettivamente nelle percentuali del "90" e "50" con il pagamento entro il 31.12.21 anche se i lavori non sono ancora terminati, ma, si badi, deve trattarsi di "spese che trovano una giustificazione economica in relazione ad una esecuzione, ancorché parziale, di lavori", per cui gli interventi devono essere "almeno iniziati" (circolare 16/E, punto 1.2.2 ultime righe); si raccomanda di ricordare e raccomandare all'impresa quanto prima tale necessità (con lettere di data certa), e di precostituire e conservare prove di quanto realizzato in cantiere (con foto o anche altri documenti di data certa). Ne consegue che, se il tecnico abilitato assevera la congruità delle spese dopo che i lavori sono almeno iniziati, il commercialista deputato al rilascio del visto di conformità, acquisita l'attestazione di congruità, presenta la comunicazione di opzione (entro il 16 marzo 2022 per le spese sostenute nel corso dell'anno 2021) e la banca acquista il credito di imposta dal fornitore, nessuno di questi soggetti può incorrere in

Il Centro Studi Anaci della Regione Veneto

concorso di violazione di norme qualora successivamente i lavori non vengano ultimati. Tuttavia appare chiaro come non si potrà procedere con l'attestazione di congruità e quindi con l'apposizione del visto fin tanto che i lavori non siano "almeno iniziati".

È confermata la possibilità che l'asseverazione di congruità venga effettuata "in considerazione della tipologia dei lavori come descritti sui documenti di spesa ovvero nei capitolati (ove presenti)" (circolare 16/E, punto 1.2.2 secondo capoverso) e non necessariamente sulle opere già eseguite.

È precisata la necessità che l'asseverazione di congruità venga effettuata con riferimento al "rispetto dei costi massimi per tipologia di intervento, in relazione ai singoli elementi che lo compongono ed al loro insieme" (quindi non si reputa sufficiente un'asseverazione sul costo globale e i contratti cosiddetti "a corpo" dovranno specificare le voci componenti).

Permangono incertezze sui prezziari di riferimento in attesa del provvedimento da emanarsi entro il 9.2.22 a cura del Ministro della transizione ecologica (vedasi sempre circolare 16/E, punto 1.2.2). Nelle more, lo specifica il comma 13 bis dell'art. 119, si deve far riferimento ai prezziari individuati dal Decreto Requisiti del 6.8.2020.

L'insorgenza di questi nuovi obblighi rende consigliabile la convocazione dell'assemblea.

Allo stato, infatti, i costi dei professionisti che rilasceranno il visto e dell'asseverazione per i "bonus minori" sembrano rimanere a carico dei committenti: l'art. 1 del D.L. n.157 non richiama il comma 15 dell'art. 119 Decreto Rilancio, il quale ultimo specifica la detraibilità delle spese sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni di cui ai commi 3 e 13 e del visto di conformità di cui al comma 11 esclusivamente gli interventi di cosiddetto Superbonus. Sul punto si attendono quanto prima dei chiarimenti. Nel silenzio della norma c'è il rischio che tali costi rimangano a carico del condominio, cosa che invece non succede per gli interventi dei professionisti in tema di Superbonus 110% creando un'ingiustificata disparità di trattamento.

Di conseguenza, anche la nomina dei professionisti, salve convenzioni sempre consigliabili con l'appaltatore, spetterà al committente condominio.

Anche qualora non sia immediatamente richiesta la comunicazione dell'opzione, si consiglia vivamente di commissionare senza indugio il visto di conformità' e la asseverazione della congruita', con incarico per iscritto a professionisti abilitati, e prevedente termine ravvicinato di riscontro (in tempo utile per l'eventuale pagamento entro l'anno); ciò per la gravità delle conseguenze, sia nei rapporti con l'impresa, che in quelli con i condominio, per la denegata eventualità che le attestazioni non siano rilasciabili (ad esempio per non congruità dei prezzi).

Con particolare riferimento agli appalti in corso che fruiscono del 'bonus facciate', approssimandosi il termine del 31 dicembre 2021 e la scadenza della elevata percentuale di agevolazione al 90%, si consiglia il sollecito interpello delle imprese appaltatrici per aver riscontro, possibilmente scritto, della asseverabilità e vistabilità – e con quali ulteriori costi -

Il Centro Studi Anaci della Regione Veneto

delle opere, in relazione alle novità del Decreto Antifrode entrato in vigore il 12 novembre 2021.

Dopo di che, salvo aver positiva conferma della asseverabilità e vistabilità delle opere senza ulteriori costi, si imporrà in ogni caso la convocazione assembleare.

* * *

Tutto quanto sopra evidenziato porta quindi a ritenere che, per poter beneficiare del bonus facciate al 90% con sconto in fattura, relativamente a spese ed opzioni non ancora sostenute ed esercitate al 12 novembre 2021 è necessario, previo consigliato passaggio assembleare, procedere come segue:

- **quando i lavori sono almeno iniziati richiedere senza indugio e in modo formale al tecnico abilitato e nominato il rilascio della attestazione;**
- **quando l'attestazione sarà rilasciata incaricare senza indugio e in modo formale il commercialista dell'apposizione del visto.**
- **una volta avuta conferma dai professionisti della sussistenza dei presupposti per l'asseverazione e per il visto, entro il 31.12.2021 ricevere da parte del fornitore la fattura per il 100% del lavoro commissionato con evidenza dello sconto del 90% e procedere al pagamento della parte di spesa non coperta da sconto entro la stessa data del 31.12.2021.**

Quanto all'inizio lavori, si segnala che la circolare circolare 16/E è inequivocabile nel richiederlo (punto 1.2.2 ultime righe); alcuni interpreti sostengono essere sufficiente che intervenga entro il rilascio del visto, e quindi, indicativamente, entro il 16.3.22 (termine ultimo per l'invio della comunicazione relativa alle spese sostenute e alle opzioni esercitate nel 2021); in attesa di conferme ufficiali da parte del legislatore, o almeno in altra circolare dell'AdE, appare prudente fare in modo che l'inizio lavori intervenga, seriamente e fattivamente, entro il 31.12.21.

* * *

In ultimo preme precisare come ad oggi risulta pubblicata dalla Fondazione Nazionale di Ricerca dei Commercialisti la nuova check list per il bonus facciate che richiama la check list a suo tempo pubblicata per il Superbonus 110% infatti viene richiesta una puntuale verifica circa:

- il soggetto beneficiario, i dati relativi all'immobile e la documentazione attestante la proprietà o la disponibilità dell'immobile;
- la documentazione relativa alle delibere assembleari;
- copia delle abilitazioni amministrative, comunicazioni, relazioni e attestazioni tecniche richieste;
- documentazione di spesa e relativi pagamenti;
- descrizione della tipologia di intervento;
- documenti relativi alle opzioni da esercitare prima o alla fine dei lavori.

Il Centro Studi Anaci della Regione Veneto

I professionisti chiamati a vistare le comunicazioni rimangono in attesa che la Fondazione pubblichi le check list utili anche per gli altri interventi minori.

Per quanto concerne invece l'attestazione di congruità della spesa, la stessa 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.

Si ricorda infine che la comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate:

- dal soggetto che rilascia il visto di conformità;
- dall'amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario abilitato.

Con il DI 157/2021 sono state introdotte anche alcune disposizioni volte a disciplinare controlli "preventivi" e "successivi" che l'Agenzia delle Entrate è chiamata ad esercitare sulle opzioni esercitate. I controlli "preventivi" permettono all'Agenzia delle Entrate di sospendere fino a 30 giorni gli effetti delle comunicazioni di opzione che presentano profili di rischio al fine di svolgere i controlli necessari. I controlli "successivi" invece ricadono in quelli più comuni già previsti in materia di IVA e di imposte dirette con conseguente possibilità di procedere al recupero entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione.

Centro Studi ANACI Veneto 7.12.2021

F.to Avv. Paolo Alvigini - Direttore

F.to Dott. Andrea Garbo - Segretario

F.to Avv. Andrea Andrich

F.to Dott. Cristina Cavina

F.to Avv. Alvise Cecchinato

F.to Ing. Alberto Di Martino

F.to Avv. Monica Marcon

F.to Avv. Pierfrancesco Moino

F.to Avv. Maurizio Voi