



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI PISTOIA

Organismo di studio Area Impresa e Lavoro Autonomo

***IL VISTO DI CONFORMITÀ
NELLA CESSIONE DEI CREDITI «EDILIZI»***

Francesco Salamone - Pistoia, 19 aprile 2023

PREMESSE

- **Contesto in cui sorgono i superbonus edilizi**
- **DL 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto «Rilancio»)**
- **Aumento delle percentuali di detrazione**
- **Nuove modalità di fruizione dei crediti (sconto in fattura e cessione del credito) art. 121 dl 34/2020**
- **Necessità dei controlli per evitare frodi (art. 119 dl 34/2020 - situazione ante e post decreto Antifrodi dl 157/2021)**

RIFERIMENTO NORMATIVO

Cessione del credito e sconto in fattura

Art. 121 – comma 1 Dl 19 maggio 2020, n. 34 –

I soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso,

b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti.....

RIFERIMENTO NORMATIVO

Visto di conformità

- **Art. 119 comma 11 DL 34/2020 – Superbonus**

*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 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. In caso di dichiarazione presentata direttamente dal contribuente all'Agenzia delle entrate, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale, il contribuente, il quale intenda utilizzare la detrazione nella dichiarazione dei redditi, non è tenuto a richiedere il predetto visto di conformità.*

- **Art. 121 comma 1-ter – Altri bonus (stesso concetto)**

VISTO DI CONFORMITÀ – COS'È

Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 (c.d. “**visto leggero**”), ossia della disciplina in materia di visto di conformità sulle dichiarazioni fiscali. È necessario effettuare il riscontro della corrispondenza dei dati esposti nella dichiarazione alle risultanze della relativa documentazione e alle disposizioni che disciplinano gli oneri deducibili e detraibili, le detrazioni e i crediti d'imposta e lo scomputo delle ritenute d'acconto. Si tratta di un'attività di controllo formale e non di merito svolta dal professionista o dal responsabile del centro di assistenza fiscale incaricato, finalizzato ad evitare errori materiali e di calcolo nella determinazione degli imponibili, delle imposte e delle ritenute e nel riporto delle eccedenze risultanti dalle precedenti dichiarazioni.

Tali concetti applicati al mondo dei bonus edilizi, si possono concretizzare nell'acquisizione della documentazione atta a provare il possesso dei requisiti che danno diritto alla detrazione, con particolare riferimento alle asseverazioni e alle attestazioni rilasciate dai tecnici incaricati.

VISTO DI CONFORMITÀ – COS'È

In pratica l'attività viene svolta mediante la compilazione di apposite check list che riportano quanto è necessario verificare in merito alle varie tipologie di opere realizzate.

Il professionista incaricato dovrà acquisire documentazioni a supporto di quanto richiesto dalla norma e conservarla al fine di dare dimostrazione del proprio lavoro.

A conclusione delle analisi effettuate il professionista incaricato rilascia una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del lavoro svolto.

In caso di cessione o sconto in fattura, il Visto di conformità si concretizza nell'indicazione del codice fiscale e nell'apposizione della firma del professionista incaricato, nel modello «Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero....»

In caso di utilizzo del credito in dichiarazione occorre barrare la casella «Presenza visto superbonus» nel frontespizio del modello Unico.

CHI PUÒ RILASCIARE IL VISTO DI CONFORMITÀ

Il visto di conformità può essere rilasciato soltanto dai soggetti indicati nell'articolo 3, comma 3, lettere a) e b) del d.P.R. 22 luglio 1998, n. 322, ovvero da:

- gli iscritti negli albi dei dottori commercialisti e degli esperti contabili e dei consulenti del lavoro³;
- gli iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria;
- i responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 dello stesso d.lgs. n. 241/1997.

QUANDO OCCORRE IL VISTO DI CONFORMITÀ

	Superbonus	Altri bonus	Bonus facciate	Edilizia libera Int.< 10.000 € (escluso «facciate»)
Detrazione diretta	SI (art. 119 c. 11) NO per precompilata	NO	NO	NO
Cessione/sconto	SI (art. 119 c. 11)	SI (art. 121 c. 1-ter)	SI (art. 121 c. 1-ter)	NO

FASCICOLO ANTIRICICLAGGIO

Il **Decreto Legge 157 / 2021** o «Decreto Antifrodi» ha esteso l'obbligo del rilascio del **visto di conformità e dell'asseverazione della congruità delle spese sostenute per tutte le ipotesi di sconto in fattura/cessione del credito** previste dall'art. 121 DL 34/2020. (Introduzione dell'art. 122-bis dl 34/2020)

ART. 122-BIS comma 4:

«I soggetti obbligati di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, (tra cui anche gli Studi Professionali) che intervengono nelle cessioni comunicate ai sensi degli articoli 121 e 122, non procedono all'acquisizione del credito in tutti i casi in cui ricorrono i presupposti di cui agli articoli 35 e 42 del predetto decreto legislativo n. 231 del 2007, fermi restando gli obblighi ivi previsti.» (l'articolo 35 parla dunque delle Segnalazione di Operazioni Sospette e l'articolo 42 parla dell'astensione di eseguire talune operazioni).

FASCICOLO ANTIRICICLAGGIO

Visto leggero: Rischio inerente NON SIGNIFICATIVO

Necessità di effettuare una attenta analisi di eventuali INDICATORI DI ANOMALIA, tesa alla valutazione dell'effettivo livello di rischio da attribuire al cliente e se possa trattarsi di un'operazione sospetta da segnalare all'UIF.

Al Professionista viene richiesta la massima attenzione in caso di presenza di alcuni indicatori di anomalia, utili a valutare l'eventuale natura fittizia dei crediti e l'utilizzo di capitali illeciti per l'acquisto degli stessi.

FASCICOLO ANTIRICICLAGGIO

Di seguito si elencano le principali anomalie **(da Comunicazione UIF 10 novembre 2020)**:

Soggetti che effettuano regolarmente attività di acquisto di crediti fiscali: si richiede di verificare che gli stessi abbiano ottenuto e mantenuto nel tempo le autorizzazioni richieste dalla legge per l'esercizio dell'attività finanziaria

Società/Imprese in forma di cooperative consorziate che operano in settori come carburanti e prodotti petroliferi, logistica, trasporto di merci, volantinaggio, servizi di pulizia e manutenzione di edifici, traslochi, prodotti per l'edilizia e per il settore della ristorazione e agenzie di viaggio

Società/Imprese che hanno un oggetto sociale estremamente ampio ed eterogeneo

Società/Imprese di recente costituzione con forme giuridiche flessibili e semplici

Società/Imprese che variano di frequente la compagine societaria/proprietaria/amministrativa

Società/Imprese partecipate da soggetti di dubbia reputazione o che appaiano come prestanome

FASCICOLO ANTIRICICLAGGIO

Società/Imprese prive di organizzazioni reali e coinvolte in plurime cessioni di crediti e/o di accollo di debiti

Utilizzo prevalente di crediti fiscali per costituire rami d'azienda o conferimenti di capitale delle stesse società/aziende che hanno ottenuto il credito fiscale

Utilizzazione dei crediti fiscali per il conferimento di capitale in una nuova società costituenda

Costituzione di società o enti al solo scopo di essere impiegate nella cessione di crediti fiscali

Rapporti economici tra più società/aziende alimentati in via esclusiva o prevalente dal corrispettivo di contratti di cessione di crediti fiscali

Stipula di molteplici contratti di cessione di crediti fiscali nella medesima giornata tra i medesimi soggetti

Corrispettivo del contratto di cessione di crediti fiscali di valore notevolmente inferiore al valore nominale del credito stesso

FASCICOLO ANTIRICICLAGGIO

Modalità di pagamento della cessione particolarmente vantaggiose

Utilizzo del corrispettivo del contratto di cessione per effettuare bonifici presso Paesi Extra U.E.

Utilizzo del corrispettivo del contratto di cessione di crediti fiscali per acquistare valute virtuali

Utilizzo di capitale di origine ignota per effettuare il pagamento della cessione del credito fiscale

Cessione di crediti fiscali che possano riferirsi ad annualità antiche

Utilizzo di denaro contante per il pagamento del corrispettivo del contratto di cessione di crediti fiscali

Utilizzo di denaro, per il pagamento del corrispettivo del contratto di cessione di crediti fiscali, proveniente da conti correnti personali intestati a soggetti estranei al soggetto cessionario e che presentano collegamenti con le parti interessate

IN CONCLUSIONE

La mera acquisizione di dati può non essere sufficiente e occorre innalzare la soglia d'attenzione su tali attività.

I CONTROLLI DATI GENERALI

In caso di lavori su parti comuni condominiali

Condominio _____

Codice fiscale condominio (qualora disponibile) _____

Codice fiscale amministratore o del condomino/condomini (condominio minimo)

Oppure:

Edificio composto da più uu.ii. con unico proprietario o in comproprietà

In caso di lavori su edifici unifamiliari

Beneficiario _____

Codice fiscale _____

I CONTROLLI DATI GENERALI

TIPOLOGIA DI INTERVENTO (SISMABONUS)

Interventi trainanti

Interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1- septies art. 16 d.l. 63/2013

- Su parti comuni
- Su edifici unifamiliari o plurifamiliari indipendenti

Interventi trainati

- Installazione di impianti solari fotovoltaici
- Sistemi di accumulo integrati
- Realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo ai fini antisismici

I CONTROLLI DATI GENERALI

TIPOLOGIA DI INTERVENTO (ECOBONUS)

Interventi trainanti

Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate

- Su parti comuni
- Su edifici unifamiliari o plurifamiliari indipendenti

Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale

- Su parti comuni
- Su edifici unifamiliari o plurifamiliari

Interventi trainati

Efficientamento energetico ex art. 14 d.l. 63/2013

- Su parti private
- Su edifici unifamiliari o plurifamiliari
- Eliminazione barriere architettoniche**
- Installazione di impianti solari fotovoltaici**
- Sistemi di accumulo integrati**

I CONTROLLI DATI GENERALI

SPESA SOSTENUTA E CREDITO CEDUTO

Totale spesa Interventi trainanti _____

Totale spesa Interventi trainati _____

Totale spesa con diritto alla detrazione _____

Detrazione spettante 110 % _____

Credito ceduto _____

Detrazione in dichiarazione _____

In caso di SAL indicare l'importo pagato/maturato del singolo SAL e della detrazione spettante

	Importo pagato/maturato	Detrazione spettante
I°/SAL UNICO	€ _____	€ _____
II° SAL	€ _____	€ _____
III° SAL (SALDO)	€ _____	€ _____

I CONTROLLI DATI GENERALI

Tipologia

- cessione
- sconto sul corrispettivo
- detrazione

Cessionario

denominazione

Codice fiscale

Tipologia

- Fornitore
- Altro soggetto

I CONTROLLI

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

Tipologia immobile	Documenti da acquisire
Già accatastato	Visura catastale
	Ricevute di pagamento Imu
In fase di accatastamento	Domanda di accatastamento

Tipologia immobile	Da verificare tramite atto notorio ed/o visura catastale
Condomini	Elenco unità immobiliari con riferimenti catastali e dati dei condòmini Verifica prevalenza unità immobiliari residenziali

I CONTROLLI

I SOGGETTI CHE HANNO DIRITTO ALLA DETRAZIONE

Soggetti che possono eseguire gli interventi previsti dal Superbonus:

- **Condomini** e persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, con riferimento agli interventi su parti comuni di edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, con riferimento agli interventi su unità immobiliari;
- Istituti autonomi case popolari (IACP) - Cooperative di abitazione a proprietà divisa
- Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (onlus) - Organizzazioni di volontariato
- Associazione di promozione sociale (APS) - Ass.ni e società sportive dilettantistiche (asd/ssd)
- Comunità energetiche rinnovabili

I CONTROLLI

I SOGGETTI CHE HANNO DIRITTO ALLA DETRAZIONE

Documentazione da acquisire in merito al soggetto che ha titolo alla detrazione:

A titolo esemplificativo (e non esaustivo):

Soggetto beneficiario	Documenti da acquisire
Privato/Condòmino	Documento di identità e c.f.
ODV, APS, ASD e SSD	Documentazione idonea a dimostrare l'iscrizione nei rispettivi registri previsti dalla normativa specifica
IACP o entri aventi le stesse finalità	Documentazione idonea a dimostrare la propria specifica natura
Altri Enti, Associazioni, Cooperative ecc.	Atto costitutivo, eventuale visura camerale, certificato di attribuzione di c.f.

I CONTROLLI

DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE LA PROPRIETÀ O DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Soggetto benef. persona fisica	Documenti da acquisire
Proprietario	Atto di acquisto o certificato catastale
Detentore	Contratto di locazione o comodato registrato + consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori
Familiare convivente	Certificato dello stato di famiglia o autocertificazione
Erede	Successione e autocertificazione attestante la disponibilità e detenzione materiale e diretta dell'immobile
Socio cooperativa indivisa	Verbale cda di accettazione domanda di assegnazione
Coniuge assegnatario	Sentenza di separazione
Promittente acquirente	Preliminare di acquisto registrato con immissione in possesso (data antecedente l'inizio dei lavori o sostenimento della spesa)
Cedente	Atto di cessione con previsione di mantenimento del diritto alla detrazione in capo al cedente

I CONTROLLI

DOCUMENTAZIONE PER OPERE SU CONDOMINI O PARTI COMUNI DI EDIFICI

Soggetto beneficiario	Documenti da acquisire
Condominio	Copia della delibera assembleare e delle tabelle millesimali di ripartizione delle spese ovvero certificazione dell'amministratore di condominio
Condominio minimo	Delibera assembleare dei condòmini
	Autocertificazione attestante la natura dei lavori eseguiti e i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio
Unico proprietario di edifici composti da 2 a 4 unità distintamente accatastate	Verifica della proprietà e visure catastali

I CONTROLLI

ABILITAZIONI AMMINISTRATIVE, COMUNICAZIONI, RELAZIONI E ATTESTAZIONI TECNICHE – PARTE 1

Da verificare	Documenti da acquisire
Abilitazioni amministrative	Comunicazione Inizio Lavori (Cila, Cilas, Scia) con ricevuta di deposito
Interventi a edilizia libera	Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal contribuente in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attesta la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili e che i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo ai sensi della normativa edilizia vigente.
Se dovuta	Comunicazione preventiva all'Asl di competenza, con relativa ricevuta di spedizione

I CONTROLLI

ABILITAZIONI AMMINISTRATIVE, COMUNICAZIONI, RELAZIONI E ATTESTAZIONI TECNICHE – PARTE 2

Da verificare	Documenti da acquisire
Stato legittimo	Attestazione del tecnico in merito allo stato legittimo dell'immobile/edificio su cui si interviene ai sensi della normativa nazionale nonché di quella specifica regionale
Rispetto normativa D.Lgs. 81/2008	Dichiarazione rilasciata dal tecnico competente e/o dal committente e/o dal responsabile dei lavori in merito al rispetto delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri (D.Lgs. 81/08) ed in particolare in merito alla verifica dell'idoneità tecnica - professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi (art. 26 D. Lgs. 81/2008), così come meglio specificato, altresì, negli art. 90, comma 9 del D.Lgs. 81/2008 e lettera l) art. 89 sempre D.Lgs. 81/2008
Regolarità delle obbl. contributive	Dichiarazione rilasciata dal tecnico competente e/o dal committente e/o dal responsabile dei lavori in merito alla verifica della regolarità in relazione alle obbligazioni contributive dei soggetti coinvolti nell'intervento nonché acquisizione del DURC e evidenza iscrizione Cassa Edile di competenza per le imprese coinvolte nell'esecuzione delle opere (anche se senza dipendenti)

I CONTROLLI

ABILITAZIONI AMMINISTRATIVE, COMUNICAZIONI, RELAZIONI E ATTESTAZIONI TECNICHE – PARTE 3

Da verificare	Documenti da acquisire
Atto affidamento/contratto appalto	Acquisire contratto di appalto per verificare l'indicazione del CCNL per appalti post 28.05.2022 di importo superiore a 70.000
Qualificazione SOA	Acquisire attestazione SOA per i lavori edili avviati dal 22.5.2022, e contratti di appalto con data certa dal 22.5.2022 di importo superiore a 516.000 euro con riferimento ai lavori eseguiti dal 1.1.2023.
Per Sismabonus	Asseverazione della classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e di quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettata ex art. 3 co. 2 d.m. 28
Per Ecobonus	Ape ante intervento e post intervento Relazione energetica (Legge 10/91)

I CONTROLLI

DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE RESE DAI BENEFICIARI DELLE DETRAZIONI – PARTE 1

Casistica	Documenti da acquisire
Per qualsiasi intervento	Dichiarazione sostitutiva attestante il rispetto del limite massimo di spesa ammissibile
	Dichiarazione sostitutiva attestante la presenza o meno di altri contributi riferiti agli stessi lavori o che le spese agevolate sino state calcolate al netto di tali eventuali altri contributi
	Dichiarazione sostitutiva che l'immobile oggetto di intervento non è un bene strumentale, merce o patrimoniale, salvo il caso degli interventi su parti comuni di un edificio a prevalente destinazione residenziale
	Dichiarazione sostitutiva attestante che gli interventi consistano/non consistano nella mera prosecuzione di interventi della stessa natura iniziati in anni precedenti
	Dichiarazione sostitutiva attestante la conformità all'originale dei documenti consegnati/inviati necessari per apporre il visto di conformità

I CONTROLLI

DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE RESE DAI BENEFICIARI DELLE DETRAZIONI – PARTE 2

Casistica	Documenti da acquisire
Per persone fisiche	Dichiarazione sostitutiva che la detrazione è richiesta per un massimo di due unità immobiliari.
	Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del beneficiario di essere soggetto passivo di imposta in Italia
ASD e SSD	Dichiarazione sostitutiva che il Superbonus limitato ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoio

I CONTROLLI

DOCUMENTI DI SPESA E RELATIVI PAGAMENTI

Tipologia di spesa	Documenti da acquisire
Opere edili e spese tecniche	Copia Fatture e relativi bonifici parlanti (per lavori edili avviati dal 28.05.2022 di importo superiore a 70.000 euro verificare indicazione CCNL). Per le fatture emesse dal General Contractor verificare che siano dettagliati i servizi/opere prestati e indicato il soggetto che lo ha reso.
Bonifico non parlante	Dichiarazione dell'impresa che attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati ai fini della loro imputazione nella determinazione del reddito di impresa
Spese che non possono essere pagate con bonifico	Idonea documentazione attestante il pagamento (bollettini postali, ricevute di pagamento, ecc.)

I CONTROLLI

DA VERIFICARE ED ACQUISIRE AD OGNI SAL E A FINE LAVORO – PARTE 1

Da verificare	Documenti da acquisire
Asseverazione tecnica	Iscrizione del tecnico asseveratore al rispettivo albo/collegio
	Polizza assicurativa del tecnico asseveratore
	Asseverazione dei requisiti tecnici e attestazione della congruità delle spese sostenute con ricevuta di trasmissione all'ENEA
Attestazione congruità	Durc di congruità – per i lavori edili per i quali la denuncia di inizio lavori alla Cassa Edile territorialmente competente sia effettuata a partire dal 1° novembre 2021, per importi > 70mila
Per installazione fotovoltaico	Contratto di cessione al GSE dell'energia non autoconsumata e scheda prodotto

I CONTROLLI

DA VERIFICARE ED ACQUISIRE AD OGNI SAL E A FINE LAVORO – PARTE 2

Da verificare	Documenti da acquisire
Per interventi trainanti	Attestazione dell'impresa che ha effettuati i lavori di esecuzione dell'intervento trainato tra l'inizio e la fine del lavoro trainante
Documentazione attestante la cessione del credito o lo sconto in fattura	Contratto di cessione del credito Assenso del fornitore allo sconto in fattura (contratto di appalto, ordine, ecc.)
Verifica del mancato superamento dei massimali di spesa o detrazione	Quadro economico Sal o finale