



**Carlo Cecchi**

Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**Filippo Rosi**

Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**Elena Mannelli**

Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

Prato, 17 novembre 2021

Ai Signori Clienti

Loro Sedi

=====

**Circolare n. 40/2021**

**Oggetto: detrazioni "edilizie" - comunicazione opzione per cessione del credito o sconto in fattura - novità del D.L. 157/2021 (cosiddetto decreto "Antifrode")**

Con il D.L. 157/2021 (cosiddetto decreto "Antifrode"), pubblicato sulla *G.U.* n. 269 del 11.11.2021, sono state emanate misure di contrasto alle frodi in materia di detrazioni "edilizie".

Ai sensi dell'art. 5 del D.L. 157/2021, le nuove disposizioni sono entrate in vigore il 12.11.2021.

Comunicazione opzione per sconto/cessione del credito con visto di conformità e congruità delle spese

L'art. 1, comma 1 lett. b), del D.L. 157/2021 introduce all'art. 121 del D.L. 34/2020 il nuovo comma 1-*ter*, ai sensi del quale, nel caso di esercizio delle opzioni per sconto in fattura o cessione del credito di imposta, corrispondente alla detrazione "edilizia" altrimenti spettante, dispone che:

- il contribuente richieda il visto di conformità;
- i tecnici abilitati asseverino la congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'art. 119, comma 13-*bis*, del D.L. 34/2020.

Come indicato, le disposizioni introdotte dal D.L. 157/2021 sono entrate in vigore il 12.11.2021.

Questo comporta, ad esempio, che tutte le opzioni *ex art.* 121 del D.L. 34/2020 che sono esercitate dal 12.11.2021, riguardo a spese sostenute per interventi di rifacimento delle facciate agevolati con il *bonus* facciate al 90% (che scende poi al 60% per le spese sostenute nel 2022), ma anche riguardo agli interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolati con la detrazione IRPEF al 50%, dovranno essere accompagnate dall'attestazione della congruità dei prezzi, a cura di un tecnico abilitato, la cui esistenza dovrà essere verificata dal professionista incaricato di rilasciare il visto di conformità sulla comunicazione di opzione.

A tal fine, recependo le novità introdotte dal D.L. 157/2021, con il provvedimento n. 312528 del 12.11.2021, l'Agenzia delle Entrate ha reso disponibile il nuovo modello per la comunicazione delle opzioni per cessione del credito o sconto in fattura relative alle detrazioni previste per interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica dei veicoli elettrici.

Visto di conformità per tutte le comunicazioni

Il D.L. 157/2021 estende l'obbligo del visto di conformità (sino all'11.11.2021 richiesto solo con riguardo alle opzioni relative a detrazioni

“edilizie” spettanti in misura superbonus 110%) a tutte le opzioni esercitate ai sensi dell’art. 121, comma 1, del D.L. 34/2020.

Per tutte le detrazioni “edilizie” diverse dal superbonus per le quali è possibile optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, di cui al comma 2 dell’art. 121 del D.L. 34/2020, quindi, il contribuente deve richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d’imposta.

Secondo il provvedimento dell’Agenzia delle Entrate n. 312528 del 12.11.2021 che ha modificato il precedente provvedimento n. 283847 del 8.8.2020, par. 4.2 e 4.3, inoltre, anche la comunicazione relativa alla cessione delle rate residue delle detrazioni “edilizie” deve essere trasmessa esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

In aggiunta agli interventi che consentono di beneficiare del superbonus 110%, il visto di conformità è obbligatorio qualora si intenda optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura in relazione ai seguenti interventi agevolati:

- per interventi di recupero del patrimonio edilizio (interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, o ristrutturazione edilizia su parti comuni di edifici residenziali di cui alla lett. a dell’art. 16-*bis*, comma 1, del TUIR ed interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, o ristrutturazione edilizia su singole unità immobiliari residenziali di cui alla lett. b dell’art. 16-*bis*, comma 1, del TUIR);
- acquisti di unità immobiliari con le caratteristiche per poter beneficiare della detrazione di cui al comma 3 dell’art. 16-*bis* del TUIR (cosiddetta “detrazione per acquisti di unità immobiliari in edifici ristrutturati”; circolare Agenzia delle Entrate n. 30 del 22.12.2020, par. 5.1.4);
- interventi di installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo integrati negli impianti (lett. h dell’art. 16-*bis*, comma 1 del TUIR), anche in versione superbonus 110%;
- interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche (lett. e dell’art. 16-*bis*, comma 1 del TUIR), sia nella misura del 50% se rientrano tra

- gli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla precedente lett. b), sia nella versione superbonus 110%;
- interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del D.L. 63/2013 (cosiddetto "ecobonus"), compresi quelli in versione superbonus 110%;
  - interventi volti alla riduzione del rischio sismico di cui all'art. 16, comma 1-*bis* - 1-*septies*, del D.L. 63/2013, compresi quelli in versione 110% (cosiddetto "sismabonus", anche "acquisti");
  - interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'art. 1, commi 219 e 220, della L. 160/2019 (cosiddetto "bonus facciate");
  - interventi di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'art. 16-*ter* del D.L. 63/2013, compresi quelli al 110%.

Il visto di conformità è rilasciato, ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs. 241/97, da:

- soggetti indicati alle lett. a) e b) dell'art. 3, comma 3, del DPR 322/98;
- responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'art. 32 del D.Lgs. 241/97 (CAF-dipendenti e CAF-imprese).

I soggetti indicati dalle lett. a) e b) dell'art. 3, comma 3, del DPR 322/98 sono:

- iscritti negli albi dei dottori commercialisti ed esperti contabili e dei consulenti del lavoro;
- iscritti nel registro dei revisori legali;
- iscritti, alla data del 30.9.93, nei ruoli di periti ed esperti, tenuti dalle Camere di commercio, per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o del diploma di ragioneria.

Il soggetto che rilascia il visto di conformità deve altresì verificare che:

- i professionisti incaricati abbiano rilasciato le asseverazioni ed attestazioni richieste per interventi di riqualificazione energetica di cui agli artt. 119, commi 1, 2 e 3, del D.L. 34/2020 e 14 del D.L. 63/2013 e per l'attestazione

della riduzione del rischio sismico degli interventi antisismici di cui all'art. 119, comma 4, del D.L. 34/2020;

- i professionisti incaricati abbiano stipulato una polizza di assicurazione della responsabilità civile, come previsto dall'art. 119, comma 14, del D.L. 34/2020.

La comunicazione dell'esercizio dell'opzione per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante o lo sconto in fattura deve essere trasmessa, sia per gli interventi sulle singole unità immobiliari che per gli interventi sulle parti comuni degli edifici:

- entro il 16.03 dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione;
- in caso di cessione delle rate residue non fruite, entro il 16.03 dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.

Il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 312528 del 12.11.2021, modificando il precedente provvedimento n. 283847 del 8.8.2020, par. 4.2 e 4.3, dispone che:

- la comunicazione relativa agli interventi sulle singole unità immobiliari è inviata: esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità; mediante il servizio *web* disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate oppure mediante i canali telematici della stessa Agenzia;
- la comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate da: soggetto che rilascia il visto di conformità; amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'art. 3, comma 3, del DPR 322/98;
- la comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni dei cosiddetti "condomini minimi" può essere inviata anche da uno dei condòmini a tal fine incaricato; in questi casi, il soggetto che rilascia il visto,

- mediante apposito servizio *web* disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate, è tenuto a verificare e validare i dati relativi alle asseverazioni e attestazioni richieste per gli interventi di riqualificazione energetica e per quelli volti alla riduzione del rischio sismico e al visto di conformità necessario per tutte le detrazioni "edilizie" optabili;
- la comunicazione relativa alla cessione delle rate residue delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari sia per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, è inviata: esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità; mediante il servizio *web* disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate.

#### Asseverazione di congruità delle spese

In caso di opzione per sconto in fattura o cessione del credito, per tutte le detrazioni "edilizie" i tecnici abilitati devono asseverare la congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'art. 119, comma 13-*bis*, del D.L. 34/2020.

Viene pertanto esteso l'obbligo di attestazione, a cura di tecnici abilitati, di congruità delle spese (fino all'11.11.2021 richiesta solo in relazione alle spese agevolate per interventi di efficienza energetica con ecobonus o superbonus e alle spese agevolate per altri tipi di interventi con superbonus) a tutte le spese agevolate che sono oggetto delle opzioni esercitate ai sensi dell'art. 121, comma 1, del D.L. 34/2020.

Pertanto, l'attestazione di congruità (per tutte le opzioni dal 12.11.2021) dovrà fare riferimento non solo ai prezzi individuati dal punto 13 del D.M. 6.8.2020 "Requisiti" (prezzari regionali e prezzari DEI), ma anche, riguardo a talune categorie di beni, ai valori massimi che saranno stabiliti con decreto del Ministero della transizione ecologica. Tale è infatti l'integrazione normativa che il n. 2) della lett. a) del comma 1 dell'art. 1 del D.L. 157/2021 apporta, in materia di attestazione di congruità delle spese, al disposto del comma 13-*bis* dell'art. 119 del D.L. 34/2020.

In altre parole, nel caso di spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolati con la detrazione IRPEF al 50%, di rifacimento delle facciate agevolati con il *bonus* facciate al 90% e di riduzione del rischio sismico agevolati con il *sismabonus* 50-70-75-80-85%, l'attestazione di congruità delle spese, a cura di tecnici abilitati, resta non necessaria se il beneficiario si avvale della "normale" detrazione in dichiarazione dei redditi (nel caso dell'*ecobonus* e del *superbonus*, l'attestazione era e continuerà a essere dovuta anche in questo caso), ma diviene necessaria se il beneficiario esercita le opzioni per sconto in fattura o cessione del credito.

Se è pacifico che sussiste l'obbligo di apporre il visto di conformità su tutti i modelli di comunicazione delle opzioni presentati telematicamente all'Agenzia delle Entrate dal 12.11.2021 (anche se relativi a spese sostenute in precedenza), parrebbe di contro ragionevole riconoscere che l'attestazione di congruità non sia dovuta per quelle spese che, per cassa o per competenza, a seconda del soggetto beneficiario che le sostiene, si considerano sostenute prima del 12.11.2021, ancorché la relativa comunicazione di opzione risulti presentata solo a partire da tale data.

Tuttavia, è possibile dare una lettura più restrittiva della norma, nel senso che l'apposizione del visto (necessario per le comunicazioni dal 12.11.2021) implica anche la presenza dell'asseverazione di congruità delle spese.

Sul punto, tuttavia, occorre attendere le precisazioni ufficiali.

#### Superbonus del 110% - estensione del visto di conformità

Per quanto riguarda il *superbonus* del 110% di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020, invece, il visto di conformità (già richiesto in caso di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito ai sensi dell'art. 121 del DL 34/2020) diventa obbligatorio anche nel caso in cui si intenda fruire della detrazione nella propria dichiarazione dei redditi, con l'eccezione delle dichiarazioni:

- precompilate presentate direttamente dal contribuente all'Agenzia delle Entrate;
- presentate tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale.

Testualmente, il nuovo comma 11 dell'art. 119 del D.L. 34/2020 prevede che: *“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. (...) 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”*.

Da come è scritto l'ultimo periodo del citato comma 11 sembrerebbe che il visto non si renda necessario solo nel caso in cui sia trasmesso direttamente il modello 730; si giungerebbe a questa conclusione in considerazione del riferimento al sostituto d'imposta del contribuente che può prestare assistenza fiscale e trasmette la dichiarazione dei redditi, che riguarda solo il modello 730.

Sulla base di un'interpretazione letterale della norma, inoltre, sembrerebbe che il visto di conformità si renda necessario per le dichiarazioni presentate dal 12.11.2021 (data di entrata in vigore delle nuove disposizioni previste dal D.L. 157/2021), quindi anche per quelle relative al periodo d'imposta 2020.

Di contro, si potrebbe ritenere che le nuove regole si applichino alle dichiarazioni dei redditi relative all'anno d'imposta in corso al 12.11.2021.

Al riguardo si auspicano al più presto chiarimenti ufficiali da parte dell'Amministrazione finanziaria, visto l'approssimarsi del termine di presentazione dei modelli REDDITI 2021.

### Controlli preventivi dell'Agenzia delle Entrate

Il nuovo art. 122-bis del D.L. 34/2020, introdotto dal D.L. 157/2021, contiene misure di contrasto alle frodi in materia di cessioni dei crediti attraverso il rafforzamento dei controlli preventivi.



Viene stabilito, infatti, che l’Agenzia delle Entrate, entro 5 giorni lavorativi dall’invio della comunicazione dell’avvenuta cessione del credito, possa sospendere fino a 30 giorni gli effetti delle comunicazioni delle opzioni e delle cessioni, anche successive alla prima, che presentano profili di rischio individuati utilizzando criteri relativi alla diversa tipologia di crediti ceduti e riferiti a:

- coerenza e regolarità dei dati indicati nelle comunicazioni ed opzioni di cui all’art. 121 del D.L. 34/2020 con i dati presenti nell’Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell’Amministrazione finanziaria;
- dati afferenti ai crediti oggetto di cessione e soggetti che intervengono nelle operazioni cui detti crediti sono correlati, sulla base delle informazioni presenti nell’Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell’Amministrazione finanziaria;
- analoghe cessioni effettuate in precedenza dai soggetti indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni.

In seguito al controllo può verificarsi che:

- siano confermati i rischi di cui sopra: la comunicazione si considera non effettuata e l’esito del controllo è comunicato al soggetto che ha trasmesso la comunicazione;
- non siano confermati i rischi oppure siano decorsi i 30 giorni del periodo di sospensione degli effetti della comunicazione: la comunicazione produce i suoi effetti.

Un successivo provvedimento dell’Agenzia delle Entrate stabilirà i criteri, le modalità ed i termini per l’attuazione delle suddette disposizioni.

### Controlli dell’Agenzia delle Entrate sulle agevolazioni

Viene previsto che ai fini del controllo delle agevolazioni “edilizie”, nonché delle agevolazioni e dei contributi a fondo perduto previsti dalla legislazione emergenziale per il COVID-19 e gestiti dall’Agenzia delle Entrate, possono essere utilizzati i poteri in materia di IVA e di imposte sui redditi.

Per l'eventuale contestazione viene notificato un avviso di recupero, a pena di decadenza entro il 31.12 del quinto anno successivo a quello in cui è intervenuta la violazione.

Sono irrogate le sanzioni contemplate per ciascun contributo o agevolazione.

I termini previsti valgono solo ove non ci sia già una disposizione specifica. Ad esempio, in tema di superbonus del 110%, il sistema prevede una disciplina che continua dunque ad operare. Così, il recupero della detrazione in capo al contribuente continua a dover essere effettuato entro i termini di decadenza per l'accertamento delle imposte sui redditi.

### Cessioni crediti d'imposta e obblighi antiriciclaggio

Il comma 4 del nuovo art. 122-*bis* del D.L. 34/2020, introdotto dall'art. 2 del D.L. 157/2021, prevede che i destinatari degli obblighi antiriciclaggio che intervengono nelle cessioni del credito di imposta, corrispondente alla detrazione "edilizia", non procedono all'acquisizione del credito in tutti i casi in cui ricorrono i presupposti di cui agli artt. 35 e 42 del D.Lgs. 231/2007.

Si ricorda che l'art. 3 del D.Lgs. 231/2007 elenca i soggetti obbligati al rispetto della normativa antiriciclaggio, ovvero tutti gli intermediari bancari e finanziari di cui al comma 2, altri operatori finanziari di cui al comma 3, professionisti di cui al co. 4, altri operatori non finanziari di cui al comma 5 e prestatori dei servizi di gioco di cui al comma 6.

Tali soggetti dovranno, pertanto, astenersi dal rendersi cessionari di crediti di imposta, che sono sorti a fronte di opzioni esercitate ai sensi dell'art. 121 del D.L. 34/2020, nelle ipotesi di insorgenza dell'obbligo di segnalazione all'UIF di operazioni sospette e di astensione dal compimento delle operazioni nei casi di impossibilità oggettiva di effettuare l'adeguata verifica della clientela.

Con riferimento alla seconda fattispecie, si evidenzia come la stessa sia ricollegabile all'impossibilità di completare anche uno solo dei passaggi previsti per l'assolvimento dell'adeguata verifica della clientela.