

## Bonus edilizi tra cessioni a catena, visto di conformità e congruità delle spese

*Paolo Monarca e Clarissa Cremona - Athenaeum S.r.l. Società tra Professionisti*

IN QUESTO ARTICOLO TROVI ANCHE:

Tabella riassuntiva dei bonus edilizi fruibili

Per evitare l'eccessiva circolazione di crediti, a volte anche inesistenti, il decreto Antifrodi e la legge di Bilancio 2022 sono intervenuti sulla normativa dei bonus edilizi, rendendola più complessa e (anche) più onerosa per il contribuente. Tra le novità più rilevanti a livello operativo il divieto di cessioni a catena, ora limitate a sole due cessioni successive alla prima che possono essere effettuate solo nei confronti di intermediari finanziari, l'obbligo di apporre il visto di conformità e di ottenere l'asseverazione di congruità delle spese precedentemente alla cessione. Come sfruttare legittimamente e senza rischi le opportunità riconosciute dalla legge?

Con la legge di Bilancio 2022 è stata confermata la possibilità di fruire delle detrazioni ordinarie relative agli interventi di **recupero del patrimonio edilizio**, compreso il Sismabonus, e di **riqualificazione energetica**, nonché è stata introdotta una nuova detrazione del 75% per gli interventi di eliminazione e/o superamento delle **barriere architettoniche**.

È stata inoltre prorogata l'opzione per la cessione del credito - sconto in fattura fino al 2024 per le detrazioni ordinarie e fino al 2025 per gli interventi Superbonus. In merito all'opzione, dal 12 novembre 2021 sono state introdotte due principali novità:

- la determinazione di un numero massimo di cessioni successive alla prima; e
- la necessità di ottenere preventivamente alla cessione il visto di conformità, l'asseverazione della congruità delle spese.

**Leggi anche** [Cessioni 110% e altre ristrutturazioni: scadenze, adempimenti e crediti esenti dalla nuova disciplina](#)

### Cessioni a catena

Indubbiamente, il recente grande interesse per gli interventi edilizi deriva dalle **aliquote particolarmente vantaggiose** ma anche dalla possibilità di **cedere il credito fiscale**, possibilità sfruttata da numerosi intermediari e che, in assenza di norme particolarmente rigide relativamente ai documenti necessari per la cessione del credito, ha generato un **mercato di crediti a volte inesistenti**.

Per questo motivo, il Legislatore ha deciso di intervenire sulle modalità di cessione limitandole, in prima battuta, a **una sola cessione** e vietando quindi qualsiasi ipotesi di cessione successiva alla prima effettuata direttamente dal beneficiario o dal fornitore (previo esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura).

**Leggi anche**

- [Bonus edilizi e cessione del credito: trasferimenti a catena vietati](#)

- Solo una cessione per i crediti da superbonus. Quali alternative per i contribuenti?

Successivamente è invece stato deciso di allentare la stretta, accogliendo anche le numerose richieste mosse dalle parti interessate e approdando alla versione attuale della norma che consente **una prima cessione** verso qualunque tipo di soggetto ad opera del beneficiario o del fornitore, previo sconto in fattura, e **due ulteriori cessioni**. È stato comunque posto un **vincolo** alle ultime due cessioni perché devono entrambe avere come beneficiario un soggetto vigilato, ovvero banche, intermediari finanziari, società appartenenti ad un gruppo bancario e imprese di assicurazione.

#### **Leggi anche**

- Crediti fiscali: l'aumento a tre cessioni può davvero rivitalizzare il settore edilizio?

- Bonus edilizi e divieto di cessioni multiple: è già tempo di correttivi

- Bonus edilizi: riapre il mercato dei crediti fiscali ma con più sanzioni

- Sanzioni più gravi per le infedeltà nella cessione dei crediti edilizi

#### **Visto di conformità**

La legge di Bilancio 2022 ha confermato anche l'obbligo di visto di conformità e di asseverazione della congruità dei prezzi, da operarsi a cura dei tecnici abilitati, già introdotti dal decreto Antifrodi per contrastare comportamenti fraudolenti.

Sono però stati **fatti salvi** dall'obbligo:

- i casi in cui la cessione sia antecedente al 12 novembre 2021;

- i casi in cui la cessione sia successiva al 12 novembre 2021 ma prima di tale data sia stata emessa la fattura dell'intervento e sia stato effettuato il pagamento integrale di quanto dovuto, al netto dello sconto in fattura;

- gli interventi in edilizia libera a prescindere dall'importo;

- gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, eccezion fatta per il bonus facciate.

#### **Leggi anche**

- Superbonus e bonus edilizi con visto di conformità esteso

- Bonus edilizi minori: visto detraibile e non necessario per lavori fino a 10.000 euro

È stato inoltre chiarito, con il decreto Milleproroghe 2022, che le **spese legate all'ottenimento del visto** sono **detraibili** per il beneficiario, utilizzando la stessa percentuale di detraibilità dell'intervento a cui sono legate, anche con riferimento alle spese sostenute nel corso del 2021.

#### **Leggi anche** Spese per visti e asseverazioni detraibili anche per il 2021

È quindi necessario, nel caso di pratiche di cessione del credito che comprendano più interventi, ripartire la spesa relativa al costo del visto di conformità su ciascun intervento utilizzando un criterio oggettivo quale, per esempio, il costo di ciascun intervento, al fine di determinare la corretta quota parte di credito cedibile. Si noti che la ripartizione attraverso il criterio del costo di ciascun intervento è di molto semplificata quando vi siano singole fatture o nell'unica fattura vi sia il dettaglio delle spese.

Il compito del professionista che appone il visto deve essere finalizzato a verificare che il contribuente possa **legittimamente fruire del bonus** edilizio in questione, controllando le caratteristiche del soggetto beneficiario, la tipologia di immobile oggetto di interventi, le

tipologie di interventi, l'ammontare delle spese effettivamente sostenute e le modalità di pagamento, la presenza di asseverazioni e attestazioni ove necessarie. Inoltre, nel caso di **SAL**, è necessario che il professionista verifichi che non sia stato superato il massimo dei due SAL previsti e che ciascuno di essi abbia raggiunto la misura minima prevista, pari al 30% dei lavori. Chiaramente, la determinazione della percentuale di avanzamento lavori non è tra le competenze del professionista che appone il visto, il quale, per questa particolare verifica, deve obbligatoriamente fare riferimento a un documento rilasciato da un tecnico.

A conti fatti, quello del professionista è un approfondito **controllo formale**, necessario per la corretta fruizione del credito.

## Asseverazione di congruità delle spese

La legge di Bilancio conferma la necessità, per il beneficiario, di richiedere l'asseverazione della congruità delle spese sostenute a tecnici abilitati; asseverazione che, secondo quanto riportato nelle FAQ dell'Agenzia delle Entrate, può essere rilasciata anche dai tecnici abilitati al rilascio delle asseverazioni previste per gli interventi Superbonus.

Anche in questo caso, come per il visto di conformità, **non sarà necessario** ottenere l'**asseverazione** nel caso di **interventi in edilizia libera o di importo inferiore a 10.000 euro**.

Si evidenzia che l'elenco di interventi in edilizia libera proposto dalla Manovra è molto corposo e dovrebbe essere sufficiente per evitare l'obbligo di asseverazione su gran parte degli interventi rientranti nel mondo Ecobonus, quali l'attività di riparazione, sostituzione e rinnovamento di infissi e serramenti, ma anche la sostituzione di caldaie; gli interventi di questo elenco possono quindi beneficiare dell'esclusione dall'asseverazione ma sarà necessario verificare che le attività rientrino nel campo di applicazione dei bonus casa.

Si segnala che il limite di 10.000 euro sembra dover essere considerato con riferimento all'**intervento complessivo**, e non al singolo intervento. Per tale ragione, prudenzialmente, anche in caso di più interventi unitariamente considerati inferiori alla soglia, sarà necessario verificare l'importo cumulato di tutti gli interventi per poter determinare il valore complessivo ed effettuare i conseguenti adempimenti necessari. Sul punto si segnala però la mancanza di una posizione ufficiale dell'Agenzia delle Entrate.

Si propone una tabella riassuntiva dei bonus edilizi fruibili.