

Le istruzioni del Cndcec nell'aggiornamento della check list per attestare la conformità

# 110%, documenti al setaccio

Dai titoli alle spese: cosa verificare prima di dare il visto

Pagina a cura  
DI STEFANO LOCONTE  
E LUCIANA GARGANO

**D**al titolo di possesso alla certificazione catastale: documenti sotto la lente del professionista per ottenere il visto di conformità richiesto dalle norme sul superbonus. Solo dopo un attento controllo, infatti, si evita il rischio di incorrere in responsabilità amministrative e penali.

Questa l'indicazione che si rileva dall'aggiornamento della check list per il rilascio del visto di conformità, operato dal Cndcec anche alla luce delle modifiche apportate dalla legge di Bilancio 2021.

**Il visto di conformità nella disciplina del superbonus.** Il visto di conformità, ai sensi dell'art. 119, comma 11, del cosiddetto di Rilancio, è espressamente richiesto dalla disciplina in materia di superbonus qualora il contribuente decida di avvalersi, come previsto dal successivo art. 121, dell'esercizio dell'opzione per la cessione del credito, ovvero per lo sconto in fattura da parte del fornitore.

Trattasi di un controllo formale di tipo documentale, volto ad attestare, appunto, la conformità dei dati contenuti nella documentazione che a sua volta dà prova della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi cosiddetti, qualificati ed è rilasciato dai soggetti di cui alle lett. a) e b), comma 3, art. 3, del regolamento di cui al dpr 322/1998, nonché dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'art. 32, dlgs 241/1997.

Il visto dovrà essere apposto sulla cosiddetta «comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica», la quale, a sua volta dovrà costituire oggetto di apposito invio telematico all'Agenzia delle entrate, entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese per le quali viene esercitata l'opzione.

**La check list della documentazione oggetto di verifica.** Il documento su «Il superbonus 110%: check list visto di conformità ecobonus e sismabonus», redatto dal Consiglio e dalla Fondazione nazionale dei commercialisti (Cndcec-Fnc), previa illustrazione delle

Le linee guida del Cndcec	
<b>Le finalità del documento</b>	Il documento predisposto dal Cndcec è volto a fornire ai professionisti, come agli operatori in genere che si trovano ad affrontare la materia del superbonus, un supporto concreto in termini sia di «perimento», sia in termini di successivo controllo, della documentazione e delle informazioni necessarie al fine di consentire il corretto rilascio del visto di conformità e con esso una corretta applicazione dell'agevolazione fiscale in parola. Il controllo attento, infatti, contribuisce a evitare eventuali e ulteriori rischi di responsabilità amministrative e penali per i soggetti interessati
<b>Struttura e contenuti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il documento contiene: una illustrazione delle caratteristiche principali del visto, nonché dei requisiti specificamente richiesti ai soggetti abilitati all'apposizione dello stesso</li> <li>• la check-list delle informazioni e dei documenti necessari</li> <li>• la corrispondente check list delle verifiche sui documenti e sulle informazioni</li> <li>• indicazioni circa le modalità di individuazione e di definizione del compenso dei professionisti per l'attività istruttoria e di sviluppo delle pratiche</li> <li>• indicazioni circa il regime sanzionatorio in presenza di errori commessi in sede di controlli finalizzati all'apposizione del visto</li> </ul>
<b>I suggerimenti pratici per gli operatori</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il documento, al fine di agevolare contribuenti e operatori sia nella raccolta documentale, che nelle verifiche puntuali da porre in essere, contiene al suo interno: un elenco sintetico della documentazione da verificare, strutturato in base alla diversa tipologia di beneficiario della detrazione e di intervento eseguito</li> <li>• un riferimento agli appositi facsimili disponibili sul sito del Cndcec al fine della predisposizione del preventivo</li> </ul>

IO  
IL MIO  
110%  
QUOTIDIANO

caratteristiche principali del visto, nonché dei requisiti specificamente richiesti ai soggetti abilitati all'apposizione dello

stesso, è per lo più focalizzato sulla documentazione oggetto di controllo, la quale necessita di un esame scrupoloso alla luce delle responsabilità amministrative, e talvolta anche penali, derivanti da eventuali errori o infedeltà nell'effettuazione dei controlli da parte del professionista incaricato.

Viene dunque fornita una rassegna dei principali documenti da controllare e (far) conservare ai fini del corretto rilascio del visto: si parte dal titolo di possesso o di detenzione dell'immobile, che dev'essere idoneo ai fini della detrazione fiscale, oltre che antecedente rispetto alla data di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, qualora antecedente l'avvio dei lavori, passando per la verifica del possesso di redditi imponibili

in Italia, la verifica delle abilitazioni amministrative e delle relazioni tecniche e asseverazioni preventive all'avvio dei lavori, la verifica della comunicazione di inizio lavori alla Asl, della certificazione catastale, fino ad arrivare alla verifica dei documenti comprovanti il sostenimento della spesa.

Con particolare riferimento a questi ultimi, si raccomanda che gli stessi, oltre alla corretta intestazione riconducibile ai soggetti ex lege previsti, riportino, ove possibile, una descrizione dettagliata degli interventi effettuati, soprattutto qualora il beneficiario usufruisca di più agevolazioni in via cumulativa; allo stesso modo si consiglia al contribuente di richiedere all'impresa di costruzione o di ristrutturazione, il rilascio, sotto la propria responsabilità, un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, utilizzando criteri oggettivi.

Quanto alla documentazione relativa alle spese effettuate sulle parti comuni degli edifici, è necessario verificare la

sussistenza di una certificazione, rilasciata nei confronti di ciascun condòmino, dalla quale risulti, tra gli altri, la quota parte millesimale di spesa ad esso imputabile.

Altro elemento fondamentale ai fini dei controlli e della successiva apposizione del visto è rappresentato dalle corrette modalità di pagamento e dalla capacità di ciascun pagamento (cosiddetto bonifico parlante) di giustificare la spesa ivi contenuta.

E poi la volta della verifica delle dichiarazioni sostitutive (dell'avvenuto rispetto del limite di spesa, come del fatto che il contribuente non usufruisca di ulteriori contributi sui medesimi lavori), come anche della ricevuta di trasmissione all'Enea della scheda descrittiva dell'intervento eseguito, fino ad arrivare all'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati e della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, nonché alla verifica della polizza di assicurazione del professionista che

redige l'asseverazione.

Da ultimo, sarà necessario acquisire, e dunque verificare ai fini dell'apposizione del visto, anche l'accettazione formale alla cessione del credito; l'accettazione invece non sarà richiesta in caso di opzione per lo sconto in fattura, con riferimento alla quale farà testo il momento di emissione della relativa fattura.

**Compenso professionale e regime sanzionatorio.** Due gli ulteriori temi posti all'attenzione degli «addetti ai lavori» da parte del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti nel documento in esame: da un lato il compenso dei professionisti per l'attività istruttoria e di sviluppo delle pratiche inerenti le agevolazioni relative al superbonus, anche attraverso l'apposizione del visto, dall'altro il regime sanzionatorio al quale gli stessi soggiacciono.

Per quanto riguarda il tema relativo al compenso, il documento evidenzia la necessità che quest'ultimo sia determinato al momento dell'assunzione dell'incarico attraverso la predisposizione di un preventivo confermato dalla sottoscrizione di apposito mandato professionale.

Con riferimento, invece, al richiamato regime sanzionatorio, il documento pone l'attenzione sulla circostanza per la quale i soggetti abilitati al rilascio del visto sono responsabili per gli errori commessi in sede di controlli finalizzati all'apposizione dello stesso: salvo che il fatto costituisca reato e ferma restando l'irrogazione delle sanzioni per la violazione di norme tributarie, in caso di visto di conformità infedele apposto sulla comunicazione da inviarsi telematicamente come precedentemente indicato, trova applicazione la sanzione amministrativa da 258 a 2.582 euro. Inoltre, nei casi più gravi potrà essere disposta la sospensione cautelare dell'attività di assistenza fiscale o persino la revoca dell'abilitazione alla trasmissione telematica delle dichiarazioni.

**Alcune dritte per gli operatori.** Il documento, al fine di agevolare contribuenti e operatori sia nella raccolta documentale sia nelle verifiche puntuali da porre in essere, contiene al suo interno un elenco sintetico della documentazione da verificare, strutturato in base alla diversa tipologia di beneficiario della detrazione e di intervento eseguito.

Contiene, inoltre, al medesimo fine, un riferimento agli appositi facsimili personalizzabili, disponibili sul sito del Cndcec al fine della predisposizione del preventivo.