



## INDICE SOMMARIO

<b>Introduzione</b> .....	
<b>L'AMBITO OGGETTIVO DI APPLICAZIONE</b> .....	
La situazione prima del "Decreto Antifrodi" .....	
La situazione dopo il "Decreto Antifrodi" .....	
Criticità nel regime transitorio .....	
<b>LA VERIFICA DI CONGRUITÀ DELLE SPESE</b> .....	
La disciplina del visto da parte del professionista .....	
I requisiti di abilitazione del professionista .....	
I contenuti del visto di conformità .....	
<b>I NUOVI CONTROLLI PREVENTIVI</b> .....	
I profili di rischio .....	
La procedura di controllo .....	
Le conseguenze del controllo .....	
<b>I PROFILI DI RESPONSABILITÀ</b> .....	
Il Condominio Committente .....	
L'Amministratore di condominio .....	
Il Direttore dei lavori .....	
L'intermediario abilitato (CAF e Commercialista) .....	
L'Appaltatore .....	
<b>Appendice Normativa</b> .....	
DECRETO-LEGGE 11 novembre 2021, n. 157	

## Introduzione

*Con l'entrata in vigore del decreto-legge n. 157, c.d. "Decreto Antifrodi", si è registrato un grande sommovimento nel settore immobiliare a causa del (fondato?) timore di paralisi del settore edile, connesso all'introduzione di meccanismi di controllo e determinazione di vincoli prima inesistenti, diretta conseguenza di un grave malcostume che ha portato – nel giro di pochi giorni – a riscontrare la presenza di frodi connesse agli interventi soggetti a detrazione fiscale per un importo pari al 87% dei crediti scontati!*

*Lo spauracchio di una sanzione elevata (pari fino al 200% dell'importo) non ha comunque fermato chi ha inteso sfruttare la misura quale forma di speculazione.*

*Quale futuro ci aspetta?*

*Lo vedremo con i prossimi decreti...*

*Per ora, concentriamoci sulla comprensione delle novità introdotte dal DECRETO-LEGGE 11 novembre 2021, n. 157, recante «**Misure urgenti per il contrasto alle frodi nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche**».*



## L'AMBITO OGGETTIVO DI APPLICAZIONE

Il «Decreto Antifrodi» trova applicazione a tutte le situazioni in cui il contribuente decide di accedere ai meccanismi di cessione del credito e di sconto sul corrispettivo (c.d. “Sconto in fattura”) previsti dall’art. 121 del Decreto Legge n. 34/2020 (c.d. “Decreto Rilancio”), nonché nel caso in cui intenda accedere alla detrazione fiscale.

Il legislatore ha, infatti, inteso estendere a tutti i benefici fiscali le medesime regole introdotte con il c.d. “Superbonus” in termini di controlli, verifiche e rispetto dei massimali di spesa.

### La situazione prima del “Decreto Antifrodi”

Fino all’entrata in vigore del “Decreto Antifrodi”, il regime di gestione e controllo sulle spese coperte dai benefici fiscali diversi dal Superbonus era molto meno rigido, potendo individuare almeno due profili di gestione.

Il primo riguardava il Bonus Ristrutturazione e il Bonus Facciate, per i quali non era prevista alcuna forma di controllo sulla congruità dei prezzi e gli adempimenti burocratici erano estremamente semplici. Inoltre, nel solo caso di Bonus Ristrutturazione, era fissato un massimale di spesa ammissibile (ovvero: € 96.000,00), superato il quale non si poteva richiedere alcuna detrazione per l’eccedenza.

Il secondo profilo riguardava, invece, l’Ecobonus e l’EcoBonus Facciata, per cui era previsto il necessario rispetto di parametri di congruità economica in relazione alle spese sostenute, oltre al necessario rispetto dei Criteri Ambientali Minimi per i materiali adottati.

Detta posizione si riscontra nell’art. 8 del Decreto Requisiti, che al comma 1 dispone che

*«al fine di accedere alle detrazioni, gli interventi di cui all’art. 2 [quindi tutti gli interventi Ecobonus, Super-Ecobonus e Bonus facciate termico, ndr] sono asseverati da un tecnico abilitato (...) tale asseverazione comprende, ove previsto dalla legge, la dichiarazione di congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, intesa come rispetto dei massimali di costo di cui al presente decreto»*

Inoltre, il punto 13.1 dell’Allegato A del Decreto Requisiti dispone che

*«per gli interventi di cui all’articolo 119, commi 1 e 2 del Decreto Rilancio, nonché per gli altri interventi che, ai sensi del presente allegato prevedano la redazione dell’asseverazione ai sensi del presente allegato A da parte del tecnico abilitato, il tecnico abilitato stesso che la sottoscrive allega il computo metrico e assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento»*

In tutti i casi, era necessario munirsi di un idoneo “titolo abilitativo” (CIL, CILA, SCIA ecc., tranne nel caso di “Attività Libera” per cui era sufficiente predisporre un’autodichiarazione da parte del Committente) e predisporre – a cura dell’Amministratore di condominio per gli interventi effettuati sulle parti comuni – entro il 31 marzo idonea comunicazione dei dati relativi alle spese sostenute nell’anno precedente dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all’acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all’arredo delle parti comuni dell’immobile oggetto di ristrutturazione.

SEGUE....



## LA VERIFICA DI CONGRUITÀ DELLE SPESE

Il nuovo attore che si introduce in tutti gli interventi di ristrutturazione, restauro e riqualificazione (anche energetica) degli edifici è il professionista dell'area fiscale, cui è affidato il compito di apporre un "visto" di conformità delle spese sostenute.

### **La disciplina del visto da parte del professionista**

La disciplina del visto di congruità delle spese introdotta dapprima nel Superbonus e successivamente estesa a tutti i benefici fiscali, non costituisce una novità nel nostro ordinamento tributario.

Ed invero, già con l'art. 10 del D.L. 78/2009 era stato introdotto l'obbligo di apposizione del visto di conformità, di cui all'art. 35 D. Lgs. 241/97, per le dichiarazioni IVA dalle quali emerge un credito che si intende utilizzare in compensazione per importi superiori a € 15.000,00.

Ai sensi dell'art. 35 D. Lgs. 241/97, sono abilitati a rilasciare il visto di conformità: il dottore commercialista o l'esperto contabile abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni oppure il consulente del lavoro e i soggetti 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.

Sono esclusi da tale competenza e, pertanto non possono rilasciare il visto di conformità, i soggetti diversi dai predetti professionisti, ancorché siano abilitati ai servizi Entratel.

Di conseguenza, non possono rilasciare il visto di conformità coloro i quali esercitano abitualmente l'attività di consulenza fiscale (centri elaborazione dati, ecc.); coloro i quali siano iscritti negli Albi dei dottori agronomi e forestali, degli agrotecnici e dei periti agrari (DM 19/4/2001) ovvero iscritti nel registro dei revisori contabili e gli iscritti negli Albi degli avvocati (DM 12/7/2000); sono altresì esclusi i cd. "tributaristi" non iscritti nei ruoli della CCIAA al 30/09/93 (sent. del Consiglio di Stato n. 6028/2012).

SEGUE

## I PROFILI DI RESPONSABILITÀ

È evidente che il Decreto Antifrodi ha profondamente innovato i profili di responsabilità dei diversi attori coinvolti nella gestione degli interventi coperti dai benefici fiscali.

### **Il Condominio Committente**

Il primo soggetto coinvolto è senz'altro il Condominio-Committente che si trova, oggi, a dover fornire all'Amministrazione finanziaria specifica garanzia di correttezza formale dei crediti maturati ai fini della loro gestione.

Sui "nuovi" rapporti, in verità, le criticità sono limitate, posto che oggi è noto che è necessario affidare specifico incarico all'intermediario abilitato per la verifica di congruità dei prezzi applicati. L'incarico e il relativo compenso potranno venire presentati all'assemblea condominiale, con la conseguente deliberazione in merito.

Le criticità si pongono in relazione agli incarichi precedenti, per i quali non era prevista la verifica di congruità e l'asseverazione, con la conseguente inesistenza dell'incarico e della relativa provvista economica per l'affidamento.

In tal caso, l'Amministratore dovrà necessariamente procedere alla convocazione di una nuova assemblea di condominio per l'integrazione degli incarichi e la nuova approvazione dell'importo delle lavorazioni, laddove lo stesso dovesse essere diverso rispetto a quanto già approvato.

SEGUE



