

IL BONUS FACCIATE - 2022

Rassegna a cura di Giovanni Rizzi

Il Beneficio

Le agevolazioni fiscali del cd. "Bonus-Facciate" sono disciplinate dall'art. 1, commi da 219 a 223, legge 27 dicembre 2019 n. 160.

Si tratta di beneficio in vigore **sino al 31 dicembre 2022** (giusta proroga disposta dall'art. 1, c. 39, legge 30 dicembre 2021 n. 234).

Il "Bonus Facciate" consiste in una **detrazione** riconosciuta sulle spese documentate e sostenute per interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti purché ubicati in centri urbani in zone classificate "A" (centro storico) o "B" (zone di completamento) dai vigenti strumenti urbanistici; la detrazione, pertanto, non si applica ad edifici che si trovino in diverse zone territoriali omogenee quali ad es. la zona "C" (zona di espansione), la zona "D" (zona produttiva) o la zona "E" (zona agricola).

Detta detrazione spetta nella misura:

- **del 90%** per le spese sostenute negli anni **2020 e 2021**
- **del 60%** per le spese sostenute nell'anno **2022**.

Interventi ammessi al beneficio:

Ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica sono ammessi al beneficio del "bonus facciate" esclusivamente interventi finalizzati al recupero o restauro della "facciata esterna", realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali. L'agevolazione, pertanto, non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia". Gli interventi suddetti debbono essere realizzati sulle **strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi**.

Giusta quanto precisato nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 14 febbraio 2020, la detrazione, in particolare, spetta per:

- interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;
 - interventi sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;
 - interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi.
- La ratio della normativa in esame, dunque, è incentivare gli interventi edilizi, finalizzati al decoro urbano, rivolti a conservare l'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, in conformità allo strumento urbanistico generale e ai relativi piani attuativi, favorendo altresì interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

L'agevolazione, pertanto, riguarda gli interventi effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno). La detrazione non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico. Tali interventi comprendono, a titolo esemplificativo

- il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza di impianto di riscaldamento e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, costituenti esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la mera pulitura e tinteggiatura della superficie
- il consolidamento, il ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi;
- lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.

Devono, invece, considerarsi escluse, stante il testo normativo, riferito alle facciate esterne e alle strutture opache verticali, le spese sostenute per gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico, nonché le spese sostenute per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli.

La detrazione, inoltre, spetta anche per:

- le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio l'effettuazione di perizie e sopralluoghi), il rilascio dell'attestato di prestazione energetica
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo ed i diritti per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori.

Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi **influenti dal punto di vista termico** o interessino oltre il **10%** dell'intonaco della **superficie disperdente** lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare:

- i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015,
- e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008.

Pertanto, se gli interventi riguardanti la facciata sono influenti dal punto di vista termico ovvero interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie lorda disperdente (come da es. nel caso di posa del cappotto termico esterno) l'intervento dovrà rispettare i criteri di efficienza energetica, anche in ordine alla trasmittanza termica, attualmente in vigore. Anche per questi interventi è prevista la procedura di verifica e controllo dell'ENEA per opere di riqualificazione energetica (così come disciplinata dall'art. 14, commi 3-bis e 3-ter D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90).

Il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, ai fini della individuazione delle opere agevolabili, va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente; in sostanza, l'intervento deve

interessare l'intonaco per oltre il 10% della superficie lorda complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Beneficiari:

Giusta quanto precisato nella Circolare dell'agenzia delle Entrate n. 2/E del 14 febbraio 2020:

- sotto il profilo soggettivo - tenuto conto del tenore letterale del citato comma 219, che introduce la detrazione ai fini dell'imposta lorda a favore dei contribuenti che sostengono spese per la realizzazione degli interventi ivi previsti, senza porre ulteriori condizioni - la predetta detrazione riguarda **tutti i contribuenti** residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari.

- trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, la stessa non può essere utilizzata dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva. Sono esclusi, ad esempio, dalla possibilità di fruire del "*bonus facciate*", i soggetti titolari esclusivamente di redditi derivanti da attività s'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfetario, poiché il loro reddito (determinato forfetariamente) è assoggettato ad imposta sostitutiva. Tuttavia, qualora i soggetti titolari di redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva possiedano anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno utilizzare il "*bonus facciate*" in diminuzione dalla corrispondente imposta lorda

Pertanto sono ammesse al "*bonus facciate*":

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni,
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale,
- le società semplici,
- le associazioni tra professionisti
- i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali)

Ai fini della detrazione, i soggetti beneficiari devono **possedere o detenere l'immobile** oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. In particolare, i soggetti beneficiari devono:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Al fine di garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, la mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del TUIR (*il coniuge, il componente dell'unione civile di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado*) nonché i conviventi di fatto (*come definiti dalla suddetta legge 76/2016*), sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. La detrazione spetta a tali soggetti, a condizione che:

- siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori;

- le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza. La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato), ovvero su quelli che non appartengono all'ambito "privatistico", quali gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Per fruire del "bonus facciate" non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi.

Hanno diritto alla detrazione anche:

- il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato;

- chi esegue i lavori in proprio limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

L'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che in un edificio condominiale possa fruire del "bonus facciate" per l'intera spesa sostenuta anche il **singolo condomino** che si sia impegnato a sostenere detta spesa in esecuzione di quanto espressamente indicato ed accettato negli atti di compravendita con tutti gli altri condomini. Al riguardo si è ritenuta rispettata la previsione dell'art. 1123 c.c. avendo tutti i condomini, attraverso gli atti di compravendita, acconsentito all'esecuzione dei lavori a spese del singolo condomino (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 628 del 28 settembre 2021)

Massimale:

La norma non prevede alcun massimale; pertanto, la detrazione (90% o 60% a seconda dell'anno nel quale sono state sostenute le spese) si applica sull'intero importo sostenuto per l'intervento di recupero o restauro della facciata, a prescindere dal suo ammontare. Resta fermo il potere dell'amministrazione, nell'ambito dell'attività di controllo, di verificare la congruità tra il costo delle spese sostenute oggetto di detrazione e il valore dei relativi interventi eseguiti.

La detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere ai fini sia dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) che dell'imposta sul reddito delle società (IRES).

Ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, per le spese relative ad interventi sulle parti comuni degli edifici rileva la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino (in questo senso la Circolare Agenzia delle Entrate n. 2/E del 14 febbraio 2020)

Modalità operative:

La detrazione in oggetto spetta a condizione che i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni ed è ripartita in **dieci quote annuali costanti** e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

L'art. 1, c. 223, della legge di stabilità 2020 (legge 27 dicembre 2019 n. 160) stabilisce che al beneficio del cd. "bonus facciate" si applicano le disposizioni del regolamento di cui al **decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41** "Regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'art. 1 legge 449/1997 in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione

edilizia" (nel testo da ultimo modificato dal D.L. 13.5.2011 n. 70, convertito con L. 12.7.2011 n. 106). Tale decreto stabilisce, fra l'altro, che:

(i) i pagamenti debbono essere effettuati con **bonifico bancario o postale** dal quale risulti:

- la causale del versamento

- il codice fiscale del soggetto che intende beneficiare della detrazione (quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di tutte le persone interessate al beneficio).

- il codice fiscale o la partiva IVA del beneficiario del pagamento

(ii) che nella dichiarazione dei redditi debbono essere indicati i dati catastali identificativi dell'immobile, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione

(iii) che prima dell'inizio dei lavori deve essere inviata, con raccomandata A.R., apposita comunicazione all'Azienda Sanitaria Locale, salvo che l'attuale normativa in tema di sicurezza nei cantieri escluda l'obbligo della notifica preliminare all'ASL.

Per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, si applicano anche le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti dal Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007 (contenente disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente), in aggiunta agli adempimenti sopra elencati, come precisato e specificato nella Circolare Agenzia delle Entrate n. 2/E del 14 febbraio 2020.

Sempre nella suddetta Circolare Agenzia delle Entrate n. 2/E del 14 febbraio 2020 si è anche precisato che i titolari di reddito di impresa che intendono avvalersi del "bonus facciate" non sono, tenuti ad effettuare il pagamento mediante bonifico, in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume alcuna rilevanza per la determinazione di tale tipologia di reddito. L'imputazione degli interventi ammissibili al periodo di imposta di vigenza dell'agevolazione (. 2020 e 2021) avviene secondo le regole generali di competenza fiscale, previste dall'articolo 109 del TUIR che contiene un criterio generale, applicabile a tutte le categorie di costo rientranti nel "bonus facciate", a prescindere dalla circostanza che il soggetto beneficiario applichi tale regola per la determinazione del proprio reddito imponibile ai fini delle imposte sul reddito. Tenuto conto della finalità agevolativa della disciplina in esame e della procedura di fruizione della stessa, che non incide sulle ordinarie modalità di determinazione del reddito di impresa, non rilevano i diversi criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti per i soggetti:

- che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, anche nella formulazione derivante dalla procedura prevista dall'articolo 4, comma 7-ter, del decreto legislativo 28 febbraio 2005, n. 38;

- diversi dalle micro-imprese di cui all'articolo 2435-ter del codice civile, che redigono il bilancio in conformità alle disposizioni del codice civile.

Per gli interventi effettuati sulle **parti comuni di un condominio**, gli adempimenti necessari ai fini della fruizione del "bonus facciate" possono essere effettuati da uno dei condomini a ciò delegato o dall'amministratore del condominio che, nella generalità dei casi, provvede all'indicazione dei dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti relativi alle altre detrazioni spettanti a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni. In tal caso, anche ai fini del "bonus facciate", l'amministratore rilascia, in

caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una certificazione delle somme corrisposte dal condomino, attestando, altresì, di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge. L'amministratore deve, inoltre, conservare la documentazione originale, al fine di esibirla a richiesta degli Uffici.

Con riguardo, invece, alla possibile "sovrapposizione" con altri bonus inerenti interventi edilizi nella Circolare Agenzia delle Entrate n. 2/E del 14 febbraio 2020 si è precisato che gli interventi ammessi al "bonus facciate" possono astrattamente rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica riguardanti l'involucro, agevolabili ai sensi del citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio richiamati all'articolo 16 del medesimo decreto legge n. 63 del 2013. In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa. Qualora si attuino interventi sull'involucro riconducibili a diverse fattispecie agevolabili, essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito dell'isolamento termico dell'involucro dell'intero edificio, sia interventi sulla parte opaca della facciata esterna, ammessi al "bonus facciate", sia interventi di isolamento della restante parte dell'involucro (facciate confinanti con chiostrine, cavedi, cortili, superfici orizzontali e verticali confinanti con vani freddi e terreno), esclusi dal predetto bonus ma rientranti tra quelli ammessi al cd. "Eco-bonus" - il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione. Il "bonus facciate", inoltre, non è cumulabile con la detrazione spettante ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lett. g) del TUIR, ai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro dei beni soggetti al regime vincolistico ai sensi del citato decreto legislativo n. 42 del 2004.

La legge 160/2019 non richiama, invece, per il "bonus facciate" le disposizioni contenute nei commi 5 e 8 dell'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, al contrario di quanto, invece, previsto nelle norme che disciplinano il "bonus verde"; si tratta, in particolare delle disposizioni che prevedono:

(a) che se gli interventi sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50% (art. 16-bis, comma 5, T.U.I.R.)

(b) che in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi agevolati, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene (art. 16-bis, comma 8, T.U.I.R.).

Si può, peraltro, fondatamente sostenere l'applicazione anche al "bonus facciate" di dette disposizioni, stante le affinità che detto beneficio presenta con la detrazione per le opere di ristrutturazione (disciplinate dal suddetto art. 16-bis del T.U.I.R.), come anche confermato dal richiamo espresso fatto al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41.

L'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta

In base a quanto disposto dall'art. 121 D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con Legge 17 luglio 2020 n. 77, così come modificato dall'art. 1, c. 29, legge 30/12/2021 n. 234, i soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, **2022**, spese per interventi ammessi al Bonus Facciate, possono **optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:

a) o per un **contributo, sotto forma di sconto** sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero a imprese di assicurazione.

b) ovvero per la **cessione di un credito d'imposta**, di pari ammontare, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 Testo Unico Bancario (D.Lgs 01/09/1993, n. 385), società appartenenti ad un gruppo bancario ovvero a imprese di assicurazione. La cessione può essere disposta in favore: (i) dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi; (ii) di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti); (iii) di istituti di credito e intermediari finanziari.

(l'art. 121 D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con Legge 17 luglio 2020 n. 77, così come modificato dall'art. 1, c. 29, legge 30/12/2021 n. 234, riconosce la facoltà di optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito per le spese sostenute negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024; peraltro nel caso di specie l'opzione sarà possibile solo per le spese sostenute nel 2022, considerato che il Bonus Facciate rimarrà in vigore sino al 31 dicembre 2022)

Il condomino può cedere l'intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.

A tal riguardo la Agenzia delle Entrate con la n. 24/E dell'8 agosto 2020 ha precisato che nel caso in cui più soggetti sostengano spese per interventi realizzati sul medesimo immobile di cui sono possessori, ciascuno potrà decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri. In particolare, per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni condomini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito

Si rammenta che:

-- ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta è necessario ottenere il **visto di conformità** che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta e che viene rilasciato dagli intermediari abilitati alla presentazione delle dichiarazioni fiscali (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF. Il soggetto che rilascia il visto verifica la conformità dei dati relativi alla documentazione richiesta dalla vigente normativa per la fruizione dei Bonus fiscali. Originariamente il visto di conformità era prescritto dall'art. 119, c. 11, D.L. 34/2020 solo ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta relativi al Super-Bonus (esclusi gli altri bonus ammessi allo sconto e/o cessione del credito, quale ad esempio il Bonus Facciate). Successivamente l'art. 1, c. 29, lett. b), legge 234/2021, confermando la modifica già apportata all'art. 121, D.L. 34/2020, con decorrenza 12 novembre 2021 dal D.L. 11.11.2021 n. 157 (decreto, nel frattempo, non convertito in legge ed espressamente abrogato dalla medesima legge 234/2021), ha reso necessario il visto di conformità anche per tutti gli altri casi in cui comunque ci si può avvalere dell'opzione

per la cessione o per lo sconto in fattura quali previsti dall'art. 121, c. 2, D.L. 34/2020 (compreso il Bonus Facciate).

-- ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura e/o la cessione del credito di imposta necessita anche **l'asseverazione sulla congruità delle spese**; a tal fine i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese sostenute secondo le modalità di cui all'art. 119, comma 13-*bis*, D.L. 34/2020 ossia con le stesse modalità previste per il Super-Bonus. Rientrano tra le spese detraibili ai sensi del comma 2 dell'art. 121 del D.L. 34/2020 anche quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità, delle attestazioni e delle asseverazioni a tal fine richieste.

L'opzione per la cessione o lo sconto in fattura deve essere effettuata **in via telematica**, anche avvalendosi degli intermediari abilitati (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro, CAF).

L'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 19 dell'8 gennaio 2021 (dettata in materia di "Sisma-Bonus acquisti" ma le cui conclusioni possono estendersi anche alla cessione del credito corrispondente alle altre detrazioni di imposta) ha precisato che:

- il beneficiario del bonus fiscale può cedere il credito corrispondente alla detrazione ad un **corrispettivo inferiore** al suo valore nominale, fermo il diritto del cessionario a compensarlo per l'importo del suo valore nominale (in questo caso, pertanto, il cessionario realizzerà un provento pari alla differenza tra credito compensato e prezzo di acquisto)

- l'atto di cessione del credito relativo al bonus fiscale **non è soggetto all'obbligo di registrazione** ai sensi dell'art. 5 della tabella allegata al DPR. 131/1986.