KDW
KNOWLEDGE. DEVELOPMENT. WORK.

KDW s.r.l. – Società Tra Professionisti
Dottori Commercialisti e Revisori Legali
Corso Bonomelli, 19 25038 – Rovato (BS)
Via Urini, 16 25031 – Capriolo (BS)

CIRCOLARI PER LA CLIENTELA

OGGETTO	**BONUS FACCIATE - SCONTO IN FATTURA CON PAGAMENTO ENTRO IL 31/12/2021**
RIFERIMENTI	MEF, INTERROG. PARLAM. N. 5-07055 DEL 17/11/2021 - ART. 1, CO. 219-223, L. 160/2019

Sintesi: in occasione dell'approssimarsi della scadenza per fruire del "bonus facciate" al 31/12/2021 (salvo future proroghe, che potrebbero ridurre l'entità della detrazione), il MEF ha recentemente ribadito che:
- *le detrazioni edilizie sono correlate al "sostenimento" delle spese, che per i privati va ricondotto al momento del pagamento*
- *per tale motivo fornitore e committente possono accordarsi per l'emissione di una fattura "anticipata" (anchecon sconto sul corrispettivo del 90% e pagamento della parte non coperta da sconto) entro il 31/12/2021 non rilevando il fatto che, al momento dell'emissione della fattura, i lavori non risultino ancora effettuati.*

Il cd. "**bonus facciate**", di cui all'art. 1, co. 219-223, L. n. 160/2019:
- pari al 90% delle spese sostenute per interventi finalizzati al recupero/restauro della facciata esterna degli edifici ubicati in zona A o B di cui al DM n. 1444/68.
- spetta per le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2021.**

Dopo tale data, l'agevolazione potrebbe essere prorogata dal legislatore; tuttavia, è probabile che, in talsenso, la percentuale di detrazione spettante risulti inferiore.

Risulta pertanto utile definire le modalità con le quali ci si potrà ancora garantire la detrazione nellamisura del 90%, potendo, peraltro, fruire della cessione del credito/sconto in fattura.

A tal fine, il MEF, in una **Interrogazione parlamentare n. 5-07055 del 17/11/2021**, ha avuto modo diconfermare che:
- il committente, **soggetto "privato**", ed il fornitore
- possono accordarsi, **entro il 31/12/2021**, per:

- ✓ **l'emissione della fattura con sconto sul corrispettivo** del 90%
- ✓ **e pagamento (anche della sola parte non coperta dall'eventuale sconto in fattura pattuito)**

anche se, a tale momento, i **lavori non** risultano essere stati **ancora effettuati**.

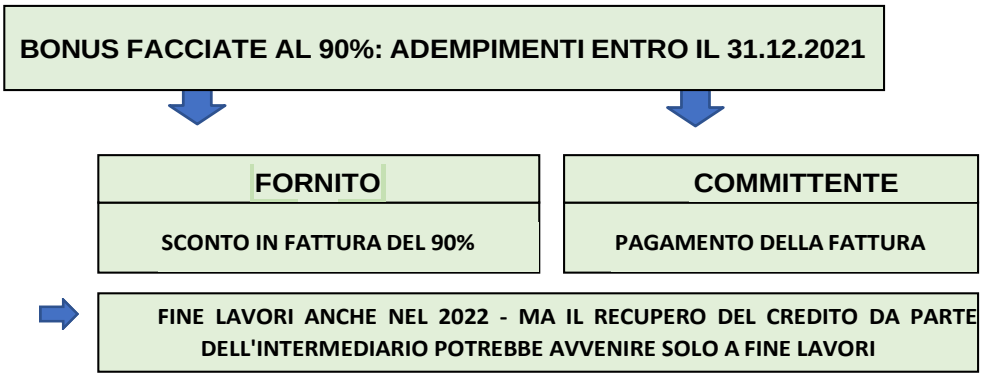
Nota: il diritto alla detrazione (e la sua "quantificazione" al 90% della spesa) , infatti:

- **per i soggetti diversi dalle imprese:**
- opera in ragione del momento del pagamento
- dunque non assume rilievo il momento in cui avviene l'effettiva **realizzazione dei lavori** (che potràavvenire anche **successivamente al termine della finestra temporale agevolata**, oppure quando la detrazione dovesse spettare ad aliquota ridotta)
- **per le sole imprese (in contabilità ordinaria o semplificata):** occorre fare riferimento almomento di "ultimazione" della prestazione (o, quantomeno dei SAL, ove contrattualmente previsti), a nulla rilevando il momento del pagamento.

In relazione al primo caso, in presenza di sconto in fattura, il MEF ha puntualizzato che:

- ✓ in assenza di effettiva realizzazione dei lavori corrispondenti ai corrispettivi su cui il fornitore haapplicato lo sconto in fattura al 90% (e pagati dal committente per la parte non coperta dallo sconto)
- ✓ il diritto all'agevolazione viene meno **fin dall'origine;** dunque l'Agenzia Entrate procederà:
  - in capo al committente, al recupero del beneficio indebito, unitamente ad interessi e sanzioni
  - con responsabilità soldale del prestatore, ove sia dimostrata la "preordinazione" nell'abuso

N.B.: **qualora i lavori** corrispondenti a quelle spese **non vengano effettivamente realizzati**, vi è la presunzione che si sia in presenza di "**concorso nella violazione".**



ULTERIORE CESSIONE – RESPONSABILITA' DEL TERZO CESSIONARIO

Qualora i lavori non vengano effettivamente realizzati, gli **stessi profili di responsabilità solidale** si determinano anche in capo al **terzo cessionario** (quasi sempre istituti di credito):

- ✓ che acquisti il credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante al beneficiario, a frontedelle spese sostenute per **interventi non ancora realizzati**

- ✓ dal fornitore, tramite l'apposita opzione esercitabile sulla Piattaforma per la cessione dei crediti.

N.B.: il terzo cessionario dovrà, prudentemente, attendere ad acquisire il credito **fino a quando gli sarà data prova che i lavori siano stati effettivamente realizzati.**

Dal punto di vista pratico, **entro il 31.12.2021** si assisterà:

- ✓ alle **fatturazioni con sconto sul corrispettivo**
- ✓ e al pagamento della parte non coperta dallo sconto

anche se i lavori agevolati con il bonus facciate non sono stati ancora realizzati

è ma al fornitore, per la "monetizzazione" in banca dello sconto applicato, sarà opposta l'attesadella effettiva realizzazione dei lavori.

Nota: in generale l'emissione della fattura anticipata da parte del fornitore comporterà la predisposizione di un "**computo metrico",** onde evitare possono insorgere variazioni sul corrispettivo per l'intervento.

ASSEVERAZIONE "DI CONGRUITA'" DELLE SPESE

La lett. b) del nuovo comma 1-ter dell'art. 121, DL 34/2020 (inserito dall'art. 1, co. 1 lett. b) del DL 157/2021,cd. "Antifrode") stabilisce che:

- in caso di **opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito di imposta**,
- **la congruità delle spese sostenute deve essere asseverata con riguardo a tutte le tipologie diinterventi agevolati.**

FAQ del 22/11/21 DELL'AGENZIA ENTRATE: la decorrenza dell'obbligo si applica (v. RF-fl 217/2021):

- ✓ alle sole spese sostenute **a decorrere dal 12/11/2021** (data di entrata in vigore del DL 157/2021)
- ✓ non anche con riguardo alle spese fatturate e pagate precedentemente, anche ove le opzioni dello sconto/cessione del credito vengano esercitate **a decorrere dal 12/11/2021.**

Fino ad oggi, il bonus facciate:

- non **richiedeva alcuna asseverazione di congruità delle spese sostenute**
- **e non prevede un tetto massimo di spese agevolate.**

ONERI DEI TECNICI ABILITATI

I **tecnici abilitati** oggi devono fare i conti con un **mercato drogato** (i prezzi di mercato, effettivamente praticati per lavori che saranno concretamente realizzati sono sensibilmente cresciuti, rispetto ai prezzari di riferimento per il rilascio dell'asseverazione di congruità).

La lett. b) del comma 1-ter dell'art. 121 del DL 34/2020

- impone ai **tecnici abilitati** di asseverare la congruità delle spese sostenute secondo le disposizionidell'art. 119, co. 13-bis
- e ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese:
  - ✓ si fa riferimento ai prezzari individuati dal **DM 6 agosto 2020 "Requisiti",** il cui allegato A, alpunto 13, individua quali **prezzari di riferimento quelli regionali e/o quelli DEI**
  - ✓ oltre che, per talune categorie di beni, ai **valori massimi** che saranno stabiliti nel prossimo futurocon apposito DM del Ministro della Transizione ecologica.

Nota: ove detti prezziari di riferimento “non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire, il tecnico abilitato determina i nuovi prezzi per tali interventi in **maniera analitica**, secondo un **procedimento** che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell’importo stesso”.



SPECIFICITA’ PARTICOLARI

In molti casi, i tecnici abilitati si **devono discostare dai prezzari di riferimento**, e per questo non devonoessere tacciati di aver fatto false congruità.
Essi devono:

- adeguatamente motivare le specificità, che rendono non applicabili le corrispondenti voci *standard* presenti in quei prezzari,
- e adeguatamente determinare, in maniera analitica, i nuovi prezzi congrui in presenza di questepeculiarità.

Si pensi al caso di un rifacimento di facciate di **edifici storici**, di edifici situati in contesti estremamenteparticolari (es: centro storico di Venezia) o caratterizzati da difficoltà logistiche del tutto peculiari.