



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili



**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

DOCUMENTO DI RICERCA

***CHECK LIST* – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

GIUSEPPE AVANZATO

NICOLÒ LA BARBERA

PASQUALE SAGGESE

ENRICO ZANETTI



26 GENNAIO 2022

ABSTRACT

La legge 30 dicembre 2021, n. 234 (c.d. legge di bilancio 2022), entrata in vigore l'1 gennaio 2022, nel recepire le novità introdotte dal D.L. n. 157/2021 (c.d. decreto "Antifrodi", abrogato dall'art. 1, comma 41, della legge di bilancio, ma i cui effetti sono stati fatti salvi) ha prorogato, per le spese sostenute negli anni 2022, 2023 e 2024, la facoltà di optare per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante o per il c.d. "sconto in fattura" di cui all'art. 121 del D.L. 34/2020. Nei casi in cui il beneficiario intenda avvalersi di una delle predette opzioni, la legge di bilancio, al fine di arginare possibili abusi, ha esteso altresì alle detrazioni edilizie ordinarie, tra cui il Bonus ristrutturazioni, l'obbligo, già previsto per gli interventi rientranti nel c.d. Superbonus 110%, di dotarsi del visto di conformità e dell'asseverazione della congruità delle spese sostenute, fatti salvi gli interventi minori (comunque diversi da quelli rientranti nel c.d. Bonus facciate), intendendosi per tali gli interventi classificati come attività di edilizia libera e quelli di importo complessivo non superiore a 10.000 euro. Per gli interventi ammessi ai bonus diversi dal Superbonus 110%, l'obbligo del visto e dell'asseverazione è stato infine previsto anche in caso di cessione delle rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute nell'anno 2020, il cui accordo di cessione sia stato perfezionato a decorrere dal 12 novembre 2021.

La presente *check list* fornisce una guida ai professionisti incaricati del rilascio del visto di conformità in relazione agli interventi che danno diritto al Bonus ristrutturazioni nella versione ordinaria, utile per verificare la presenza della documentazione necessaria per l'apposizione del visto. Si evidenzia che essa, al pari delle *check list* già pubblicate per gli interventi che danno diritto al Superbonus, rappresenta uno strumento di supporto per il professionista di carattere generale che non può ritenersi comunque esaustivo circa i controlli da effettuare. Spetta infatti esclusivamente al professionista incaricato verificare, caso per caso, la conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta e che è necessaria ai fini della valida apposizione del visto di conformità.



Check list – Ristrutturazione edilizia

BENEFICIARIO

Cognome/Ragione sociale _____
 Nome _____
 Cod.fiscale _____

SPESE SOSTENUTE

€ _____
 € _____
 Totale spesa € _____
TOTALE DETRAZIONI € _____

AMMONTARE CREDITO CEDUTO

I°/SAL UNICO € _____ IV° SAL € _____
 II° SAL € _____ V° SAL € _____
 III° SAL € _____

Soggetto beneficiario

• Condominio	☐ SI	☐ NO
• Persona fisica		
○ Proprietario	☐ SI	☐ NO
○ Detentore	☐ SI	☐ NO
○ Familiare convivente – convivente di fatto – componente unione civile – coniuge separato	☐ SI	☐ NO
○ Promissario acquirente	☐ SI	☐ NO
• Soci di cooperative divise e indivise	☐ SI	☐ NO
• Società di persone e soggetti a queste equiparate (solo per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o beni merce)	☐ SI	☐ NO
• Imprenditori individuali (solo per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o beni merce)	☐ SI	☐ NO
• Imprese familiari (solo per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o beni merce)	☐ SI	☐ NO

Dati relativi all'immobile

• Visura catastale, domanda di accatastamento o, in assenza di quest'ultima, ricevute di pagamento dei tributi locali	☐ SI	☐ NO
---	-----------------------------	-----------------------------

Documentazione attestante la proprietà o disponibilità dell'immobile

• Atto di acquisto o certificato catastale	☐ SI	☐ NO
• Contratto di locazione registrato	☐ SI	☐ NO
• Contratto di comodato registrato	☐ SI	☐ NO
• Certificato dello stato di famiglia o autocertificazione (familiare convivente)	☐ SI	☐ NO

• Successione e in caso di cessione delle rate residue autocertificazione attestante la disponibilità e detenzione materiale e diretta dell'immobile rilasciata dall'erede	☐ SI	☐ NO
• Verbale CDA di accettazione della domanda di assegnazione (socio cooperativa indivisa)	☐ SI	☐ NO
• Sentenza di separazione per il coniuge assegnatario dell'immobile di proprietà dell'altro coniuge	☐ SI	☐ NO
• Preliminare di acquisto registrato con immissione in possesso	☐ SI	☐ NO
• Consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario (per tutti i detentori diversi da familiari conviventi)	☐ SI	☐ NO
• Copia atto di cessione dell'immobile con previsione di mantenimento del diritto alla detrazione in capo al cedente (in caso di cessione delle rate residue)	☐ SI	☐ NO
Parti comuni (condominio)		
• Copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dell'intervento e tabella millesimale di ripartizione delle spese	☐ SI	☐ NO
❖ Condominio minimo		
○ Delibera assembleare dei condòmini di approvazione dell'esecuzione dell'intervento e modalità di ripartizione delle spese	☐ SI	☐ NO
○ Autocertificazione attestante la natura dei lavori eseguiti e i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio	☐ SI	☐ NO
Altre dichiarazioni sostitutive rese dal beneficiario della detrazione¹		
• Dichiarazione sostitutiva attestante il rispetto del limite massimo di spesa ammissibile	☐ SI	☐ NO
• Dichiarazione sostitutiva attestante la presenza o meno di altri contributi riferiti agli stessi lavori o che le spese agevolate sono state calcolate al netto di tali eventuali altri contributi	☐ SI	☐ NO
• Dichiarazione sostitutiva che l'immobile oggetto di intervento non è un bene strumentale o merce e la sua destinazione effettiva è a uso abitativo	☐ SI	☐ NO
• Documentazione o dichiarazione sostitutiva attestante il possesso di reddito imponibile in Italia	☐ SI	☐ NO
• Dichiarazione sostitutiva attestante che gli interventi consistano/non consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti	☐ SI	☐ NO
Abilitazioni amministrative, comunicazioni, relazioni e attestazioni tecniche richieste dalla vigente legislazione		
• Comunicazione Inizio Lavori (CIL o CILA) con ricevuta di deposito	☐ SI	☐ NO
• Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) con ricevuta di deposito	☐ SI	☐ NO
• Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal contribuente in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili e che i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo ai sensi della normativa edilizia vigente	☐ SI	☐ NO
• Altro _____	☐ SI	☐ NO
• Comunicazione preventiva all'ASL di competenza (se dovuta), con relativa ricevuta di spedizione/trasmisione	☐ SI	☐ NO
Documenti di spesa e relativi pagamenti		
• Fatture e relativi bonifici parlanti	☐ SI	☐ NO
• Oneri di urbanizzazione	☐ SI	☐ NO
• Imposta di bollo	☐ SI	☐ NO

¹ Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà rese ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 445/2000.



• Altro _____	☐ SI	☐ NO
• Altro _____	☐ SI	☐ NO
• Altro _____	☐ SI	☐ NO
Tipologia di intervento		
• Interventi di manutenzione ordinaria		
○ Su parti comuni	☐ SI	☐ NO
• Interventi di manutenzione straordinaria		
○ Su parti comuni	☐ SI	☐ NO
○ Su edifici unifamiliari o plurifamiliari indipendenti	☐ SI	☐ NO
• Interventi di restauro e risanamento conservativo		
○ Su parti comuni	☐ SI	☐ NO
○ Su edifici unifamiliari o plurifamiliari indipendenti	☐ SI	☐ NO
• Interventi di ristrutturazione edilizia		
○ Su parti comuni	☐ SI	☐ NO
○ Su edifici unifamiliari o plurifamiliari indipendenti	☐ SI	☐ NO
Documenti relativi alle opzioni da esercitare prima della fine dei lavori		
• Dichiarazione dell'amministratore del condominio che certifichi l'entità della somma corrisposta dal singolo condomino e la misura della detrazione maturata	☐ SI	☐ NO
• Consenso alla cessione del credito o sconto in fattura da parte del cessionario/fornitore	☐ SI	☐ NO
• Asseverazione della congruità delle spese sostenute ² (D.L. 157/2021) con allegato computo metrico	☐ SI	☐ NO
• Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali	☐ SI	☐ NO
• Polizza RC del sottoscrittore dell'asseverazione	☐ SI	☐ NO
Documenti relativi alle opzioni da esercitare alla fine dei lavori		
• Dichiarazione dell'amministratore del condominio che certifichi l'entità della somma corrisposta dal singolo condomino e la misura della detrazione maturata	☐ SI	☐ NO
• Consenso alla cessione del credito o sconto in fattura da parte del cessionario/fornitore	☐ SI	☐ NO
• Asseverazione della congruità delle spese sostenute (D.L. 157/2021) con allegato computo metrico	☐ SI	☐ NO
• Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali	☐ SI	☐ NO
• Polizza RC del sottoscrittore dell'asseverazione	☐ SI	☐ NO
• Dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dall'impresa esecutrice dei lavori circa il rispetto di tutti gli obblighi in materia di sicurezza del lavoro e in materia contributiva	☐ SI	☐ NO
• Copia/e della/e ricevuta/e di trasmissione della/e Comunicazione/i di opzione di cessione/sconto all'Agenzia delle entrate riguardante/i precedenti SAL (se presenti)	☐ SI	☐ NO

² L'attestazione della congruità delle spese, laddove non sia già contenuta in un modello di asseverazione normativamente previsto, può essere predisposta in forma libera, purché preveda l'assunzione di consapevolezza delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, formazione e uso di atti falsi, e della decadenza dai benefici conseguenti a provvedimenti emanati sulla base di dichiarazioni non veritiere, ai sensi degli articoli 75 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (cfr. circolare Agenzia delle entrate 29 novembre 2021, n. 16, par. 1.2.2.). L'Agenzia delle entrate ha altresì precisato che la nuova attestazione della congruità della spesa deve riferirsi ad interventi che risultino "almeno iniziati".

TABELLA A

DETRAZIONI E LIMITI DI SPESA		
TIPOLOGIA INTERVENTO	CARATTERISTICHE INTERVENTO	DETRAZIONE E LIMITI DI SPESA
Interventi di manutenzione ordinaria (Art. 3, comma 1, lett. a), del DPR n. 380 del 2001)	Interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. La caratteristica della manutenzione ordinaria è, pertanto, il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti attraverso opere di riparazione dell'esistente. Esempi di interventi di manutenzione ordinaria sono: - sostituzione integrale o parziale di pavimenti e relative opere di finitura e conservazione; - riparazione di impianti; - rifacimento intonaci interni e tinteggiatura.	Detrazione pari al 50% delle spese sostenute da calcolare su un limite di spesa di 96.000 € per unità immobiliare per interventi eseguiti esclusivamente su parti comuni degli edifici residenziali.
Interventi di manutenzione straordinaria (Art. 3, comma 1, lett. b), del DPR n. 380 del 2001)	Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Esempi di interventi di manutenzione straordinaria sono:	Detrazione pari al 50% delle spese sostenute su da calcolare su un limite di spesa di 96.000 € per unità immobiliare per interventi su: parti comuni degli edifici residenziali o singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute, e loro pertinenze.



	- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso; - sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;	
Interventi di restauro e risanamento conservativo (Art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380 del 2001)	Sono compresi in questa tipologia gli interventi finalizzati a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili. Questi interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio. Esempi di interventi di restauro e risanamento conservativo: • interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado; • adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie; • apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.	Detrazione pari al 50% delle spese sostenute su un limite di spesa di 96.000 € per unità immobiliare per interventi su: parti comuni degli edifici residenziali o singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute, e loro pertinenze.
Interventi di ristrutturazione edilizia (Art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380 del 2001)	Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare a un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente.	Detrazione pari al 50% delle spese sostenute su un limite di spesa di 96.000 € per unità immobiliare per interventi su: parti comuni degli edifici residenziali o singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale,



Esempi di ristrutturazione edilizia: anche rurali, possedute o detenute, e loro pertinenze.

- demolizione e ricostruzione anche con aumento di volumetria dell'immobile preesistente;
- modifica della facciata;
- realizzazione di una mansarda o di un balcone;
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda;
- apertura di nuove porte e finestre;
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.