



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili



**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

DOCUMENTO DI RICERCA

CHECK LIST - ECOBONUS

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 l'Ecobonus, 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 all'Ecobonus 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 – Ecobonus

BENEFICIARIO

Cognome/Ragione sociale _____

Nome _____

Cod.fiscale _____

SPESE SOSTENUTE

€ _____

€ _____

Totale spesa € _____

TOTALE DETRAZIONI € _____

AMMONTARE CREDITO CEDUTO

I°/SAL UNICO € _____

II° SAL € _____

III° SAL € _____

IV° SAL € _____

V° 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
• Ente pubblico che non svolge attività commerciale	☐ SI	☐ NO
• Ente privato che non svolge attività commerciale	☐ SI	☐ NO
• Società di persone	☐ SI	☐ NO
• Società di capitali	☐ SI	☐ NO
• Associazione tra professionisti	☐ SI	☐ NO

Dati relativi all'immobile¹

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

¹ È possibile fruire della detrazione anche con riferimento agli immobili classificato nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti") o F/4 ("unità in corso di definizione") purché dotati di impianto di riscaldamento, funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria (Cfr. Circolare Agenzia delle entrate del 25.06.2021 n. 7/E, pag.390)



• Dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza nell'immobile oggetto degli interventi impianto di riscaldamento, funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria ²	☐	☐
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 ³ e in caso di cessione delle rate residue autocertificazione attestante la disponibilità e detenzione materiale e diretta dell'immobile rilasciata dall'erede	☐ 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 detrazione⁴		
• 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 attestante che gli interventi consistano/non consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti	☐ SI	☐ NO
• Documentazione o dichiarazione sostitutiva attestante il possesso di reddito imponibile in Italia	☐ 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

² Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili, ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e, dal 1° gennaio 2015, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari (Cfr. Circolare Agenzia delle entrate del 25.06.2021 n. 7/E, pag.390)

³ È possibile attestare la condizione di erede attraverso autocertificazione.

⁴ Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà rese ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 445/2000.

• Altro _____	☐ SI	☐ NO
• Relazione tecnica ex art. 8, comma 1, D.Lgs. 192/2005 (ove prevista per la tipologia di intervento effettuato)	☐ 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	☐ SI	☐ NO
• Bonifici parlanti	☐ SI	☐ NO
• Oneri di urbanizzazione	☐ SI	☐ NO
• Imposta di bollo	☐ SI	☐ NO
• Altro _____	☐ SI	☐ NO
• Altro _____	☐ SI	☐ NO
• Altro _____	☐ SI	☐ NO
Tipologia di intervento		
• Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente	☐ SI	☐ NO
• Intervento su involucro di edificio esistente (superfici opache)	☐ SI	☐ NO
• Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	☐ SI	☐ NO
• Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione $\geq$ classe A	☐ SI	☐ NO
• Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione $\geq$ classe A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua	☐ SI	☐ NO
• Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solare	☐ SI	☐ NO
• Acquisto e posa in opera di schermature solari	☐ SI	☐ NO
• Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili	☐ SI	☐ NO
• Acquisto e posa in opera di sistemi di microcogenerazione in sostituzione di impianti esistenti	☐ SI	☐ NO
• Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi di building automation)	☐ SI	☐ NO
• Intervento di efficienza energetica di isolamento che interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda – parti comuni	☐ SI	☐ NO
• Intervento di efficienza energetica finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che consegua almeno la qualità media di cui al decreto del MISE 26 giugno 2015 – parti comuni	☐ 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 ⁵ (D.L. 157/2021) con allegato computo metrico	☐ SI	☐ NO

⁵ 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

• 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 di un tecnico abilitato che attesta la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi e la congruità delle spese sostenute con allegato computo metrico	☐ SI	☐ NO
• Dichiarazione sostitutiva dell'asseverazione di un tecnico abilitato, rilasciata dal produttore, fornitore o installatore, nei casi consentiti dall'Allegato A del DM 6.8.2020 "Requisiti" ⁶	☐	☐
• Asseverazione della congruità delle spese sostenute (D.L. 157/2021) con allegato computo metrico (solo per interventi iniziati prima del 6 ottobre 2020 o per i quali l'asseverazione del tecnico abilitato è sostituita dalle dichiarazioni di cui al punto precedente – vedi nota 6)	☐ SI	☐ NO
• Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali	☐ SI	☐ NO
• Polizza RC del sottoscrittore dell'asseverazione	☐ 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
• Schede tecniche dei materiali e dei componenti edilizi impiegati e, se prevista, marcatura CE con relative dichiarazioni di prestazione (DoP)	☐ SI	☐ NO
• Attestato di prestazione energetica (APE), per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, redatta da un tecnico non coinvolto nei lavori ⁷	☐ SI	☐ NO
• Copia della scheda descrittiva ⁸ relativa agli interventi realizzati trasmessa a Enea riportante il codice CPID sottoscritta dal beneficiario della detrazione e dal tecnico abilitato e relativa mail trasmessa da Enea riportante il suddetto codice CPID	☐ SI	☐ NO

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"*.

⁶ L'asseverazione del tecnico abilitato può essere sostituita dalla certificazione del fornitore/produttore/costruttore per gli interventi di sostituzione serramenti e infissi su singole unità immobiliari, schermature solari, sostituzione di impianti climatizzazione invernale con caldaia a condensazione (obbligatoria per potenza ≥ 100 KW), generatori di calore a biomassa, dispositivi multimediali per il controllo da remoto (obbligatoria per interventi con data inizio lavori a partire da 6 ottobre 2020, per impianti con potenza ≥ 100 KW), sistemi ibridi (obbligatoria per potenza ≥ 100 KW) e generatori di aria calda a condensazione (obbligatoria per potenza ≥ 100 KW). Nel caso delle schermature solari, per interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020 tale sostituzione è possibile qualora non sia obbligatorio il deposito in Comune della relazione tecnica di cui all'art. 8, comma 1, del d.lgs. n. 192 del 2005.

⁷ L'attestato di prestazione energetica è richiesto esclusivamente a seguito di interventi di riqualificazione globale edifici esistenti, interventi su strutture opache verticali e orizzontali e sostituzione serramenti e infissi su parti comuni condominiali.

⁸ Nella scheda descrittiva devono essere indicati: i dati identificativi dell'edificio e di chi ha sostenuto le spese; la tipologia di intervento effettuato; il risparmio annuo di energia che ne è conseguito; il costo dell'intervento, comprensivo delle spese professionali; l'importo utilizzato per il calcolo della detrazione.