

**Tajana** Marco  
commercialista  
revisore contabile

**Barlocco** Marco  
commercialista  
revisore contabile

**Galluccio** Francesco  
commercialista  
revisore contabile

20025 Legnano (MI)  
Via XX Settembre, 34

20122 Milano  
Viale Bianca Maria, 3

Tel 0331595613  
Fax 0331595713  
studio@tbgstudio.it

CF 10168770963  
PI 10168770963



Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarLa circa le semplificazioni introdotte in tema di asseverazione della congruità dei prezzi e dall'apposizione del visto di conformità così come introdotte dalle nuove disposizioni anti-frode.

Il principale effetto collaterale conseguente all'introduzione delle disposizioni anti-frode è stato quello di escludere dalle possibilità di sconto in fattura e cessione del credito gli interventi più semplici e dagli importi minori. Si pensi al caso, piuttosto diffuso, della sostituzione della caldaia. Inevitabilmente l'introduzione all'articolo 121 del DL Rilancio del comma 1-ter aveva inibito le velleità di installatori e clienti, perché le spese per l'asseverazione della congruità dei prezzi e l'apposizione del visto di conformità avrebbero annullato il beneficio fiscale conseguente alla realizzazione dell'intervento. Avviandosi da questi presupposti, la prossima manovra finanziaria porta in dote la semplificazione che non ti aspetti, necessaria per risolvere il problema delle opere minori. Senza stravolgere l'impianto normativo sviluppato dal DL Anti-frodi, **il Legislatore esclude dall'asseverazione della congruità dei prezzi e dall'apposizione del visto di conformità le opere di edilizia libera**, come definite dall'articolo 6 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, dal Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 2 marzo 2018 e dalla normativa regionale, e **gli interventi di qualsiasi tipo, diversi da quelli agevolati ai sensi dell'articolo 1, comma 219, della Legge n. 160 del 2019 (bonus facciate), se di importo complessivo non superiore a 10.000 euro.**

In entrambe le fattispecie la semplificazione riguarda sia gli interventi eseguiti su unità immobiliari che sulle parti comuni dell'edificio.

Pertanto il Legislatore introduce **due distinte esenzioni**.

**La prima** è relativa agli **interventi eseguibili senza alcun titolo edilizio**, quali le opere di manutenzione ordinaria, rilevanti tuttavia solo per gli edifici "condominiali", o la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e l'installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw. **L'elenco non esaustivo delle principali opere realizzabili in regime di edilizia libera è riportato nell'allegato A del citato Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 2 marzo 2018. Per tali tipologie non è stato fissato alcun limite economico all'entità dell'intervento.** Se di edilizia libera, anche se di importo complessivo superiore a 10.000 euro, questi potranno evitare le disposizioni dell'articolo 121, comma 1-ter, del DL Rilancio.

Per **la seconda** tipologia di esenzione, invece, è **previsto uno specifico requisito quantitativo**.

**Gli interventi agevolati** ai sensi dell'articolo 121, comma 2, **diversi da quelli appena trattati** che **si caratterizzano per il fatto di essere eseguibili in assenza di titolo edilizio**, saranno esenti da attestazioni, asseverazioni e visto di conformità **solo se di importo complessivo inferiore a 10.000 €**. Si pensi al caso delle opere di manutenzione straordinaria interna alle unità immobiliari, a patto che siano di importo limitato. Indipendentemente dal titolo edilizio, queste potranno essere oggetto di cessione "semplificata" se il complessivo intervento non superi il limite di spesa fissato a 10.000 euro.

In tal senso deve essere letto il comma 1-ter alla luce delle modifiche approvate in Commissione Bilancio del Senato. Il Legislatore, infatti, utilizza una congiunzione semplice per collegare le due distinte fattispecie, la prima attinente agli interventi in regime di edilizia libera, per i quali non è previsto alcun limite quantitativo, la seconda relativa agli altri interventi sottoposti a un espresso titolo edilizio, per i quali il limite quantitativo c'è ed è fissato a 10.000 euro.

Non resta che attendere l'approvazione definitiva della manovra finanziaria e, se ancora in tempo, ritardare il sostenimento delle spese potenzialmente interessate dalla semplificazione e, così, aspettare il nuovo anno. Per i soggetti diversi dalle imprese individuali, dalle società e dagli enti commerciali, rilevando il criterio di cassa puro, il ritardo nel sostenimento della spesa significa accedere alla semplificazione, anche se gli interventi siano stati materialmente eseguiti nel 2021.

Per qualsiasi informazione non esiti a contattarci, siamo come sempre, a sua disposizione.

Cordiali saluti

TBG STUDIO