**Check list – Visto di conformità**

**Acquisto immobili ristrutturati superbonus**

**Art. 119 Dl 34/2020 e art. 16 co. 1 septies DL 63/2013**

***Premessa***

*Il visto di conformità, previsto per l’utilizzo diretto in dichiarazione (salva l’ipotesi in cui la dichiarazione sia presentata direttamente dal contribuente all’Agenzia delle entrate attraverso l’utilizzo della dichiarazione precompilata predisposta dall’Agenzia delle entrate, ovvero tramite il sostituto d’imposta che presta l’assistenza fiscale), la cessione del credito d’imposta o lo sconto in fattura in caso di interventi che danno diritto al Superbonus, è rilasciato ai sensi dell’articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 (c.d. “visto leggero”).*

*Tale tipologia di visto implica il riscontro della corrispondenza dei dati esposti nella dichiarazione alle risultanze della relativa documentazione e alle disposizioni che ne disciplinano la detraibilità. Si tratta di un’attività di* ***controllo formale di tipo documentale*** *e non di merito svolta dal professionista o dal responsabile del centro di assistenza fiscale incaricato.*

*I soggetti abilitati al rilascio del visto sono responsabili per gli errori commessi in sede di controlli finalizzati all’apposizione del visto di conformità. Salvo che il fatto costituisca reato e ferma restando l’irrogazione delle sanzioni per le violazioni di norme tributarie, in caso di visto di conformità infedele sulla comunicazione in argomento, in base a quanto disposto dall’articolo 39, comma 1, lettera a), del d.lgs. n. 241/1997, trova applicazione la sanzione amministrativa da 258 a 2.582 euro.*

*Al soggetto che rilascia il visto di conformità non è applicabile la specifica sanzione da € 2.000 a € 15.000 prevista dall’articolo 119, comma 14, DL 34/2020 né tantomeno quella prevista dall’articolo 119, comma 13 bis 1 DL 34/2020, in quanto le stesse sono riferibili esclusivamente al tecnico che rilascia le asseverazioni e le attestazioni.*

*La carta di lavoro prevede una prima colonna, denominata “visto di conformità” relativa ai controlli necessari ai fini dell’apposizione del visto di conformità ed una seconda colonna, denominata “ulteriori controlli” finalizzata all’acquisizione di tutta la documentazione necessaria e l’effettuazione di tutte le verifiche utili per dimostrare la spettanza dell’agevolazione fiscale.*

|  | | **Visto di conformità** | **Ulteriori controlli** | **Documentazione** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ACQUISTO IMMOBILI RISTRUTTURATI – Art. 119 Dl 34/2020 e art. 16 co. 1 septies DL 63/2013** | | | | |
| **SPESA SOSTENUTA E CREDITO CEDUTO**  Totale spesa Interventi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Totale spesa con diritto alla detrazione \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Detrazione spettante \_\_\_ % \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Credito ceduto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Detrazione in dichiarazione \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  In caso di SAL indicare l’importo pagato/maturato del singolo SAL e della detrazione spettante  Importo pagato/maturato Detrazione spettante  I°/SAL UNICO € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  II° SAL € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  III° SAL (SALDO) € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Tipologia  cessione  sconto sul corrispettivo  detrazione  Cessionario denominazione \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Tipologia  Venditore  Altro soggetto | | | | |
| **SOGGETTO CHE RILASCIA IL VISTO DI CONFORMITA’**  Professionista \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | |
|  |  |  | Mandato visto di conformità | Incarico rilascio visto di conformità |
| **SOGGETTO BENEFICIARIO** | | | | |
|  | Acquirente proprietario | Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la proprietà dell’immobile o visura catastale |  | Visura catastale  Atto notorio  Doc. identità e CF |
|  | Acquirente titolare di altro diritto reale di godimento | Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la titolarità del diritto reale sull’immobile o visura catastale |  | Visura catastale  Atto notorio  Doc. identità e CF |
|  | Promissario acquirente | Contratto preliminare registrato |  | Visura catastale  Contratto preliminare registrato  Doc. identità e CF |
|  | Altro |  |  |  |
| **ALTRE AUTOCERTIFICAZIONI rese dal beneficiario della detrazione** | | | | |
|  |  | Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del beneficiario di essere soggetto passivo di imposta in Italia |  | Atto notorio |
|  |  | Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la presenza o meno di altri contributi per il medesimo intervento o che le spese agevolate sono state calcolate al netto di tali eventuali altri contributi |  | Atto notorio |
|  |  | Dichiarazione sostitutiva che la detrazione è richiesta per un massimo di due unità immobiliari |  | Atto notorio |
|  |  | Dichiarazione sostitutiva attestante la conformità all’originale dei documenti consegnati/inviati necessari per apporre il visto di conformità |  | Atto notorio |
| **DATI RELATIVI ALL’INTERVENTO**  **Abilitazioni amministrative, comunicazioni, relazioni e attestazioni tecniche richieste dalla vigente legislazione** | | | | |
|  | Abilitazioni amministrative | Copia delle abilitazioni amministrative o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che attesta la data di inizio lavori e la circostanza che gli interventi non necessitano di titoli abilitativi |  | CILA. SCIA, altro titolo con ricevuta di deposito  Dichiarazione sostitutiva |
|  |  | Verifica che l’intervento edilizio sia qualificabile come “demolizione e ricostruzione” |  |  |
|  |  | Verifica che l’intervento riguardi l’intero edificio |  |  |
|  |  | Verifica che il venditore sia un’impresa di costruzione o ristrutturazione (Codice ATECO o oggetto sociale) |  | Visura CCIAA |
|  |  | Comunicazione di ultimazione dei lavori dell’intero fabbricato e verifica che l’atto di trasferimento sia stato fatto nei 30 mesi da tale data. |  | Comunicazione di fine lavori urbanistica |
|  | Attestazione ed asseverazione del rischio sismico | Asseverazione della classe di rischio dell’edificio precedente l’intervento e di quella conseguibile a seguito dell’esecuzione dell’intervento progettato ex art. 3 co. 2 d.m. 28 febbraio 2017, n. 58, con ricevuta di deposito presso lo sportello unico competente antecedente alla data del rogito |  | Asseverazione “allegato B”  con ricevuta di deposito contestuale al deposito della pratica edilizia |
|  | Verifica tipologia di intervento effettuato sulle pertinenze | Verifica che l’eventuale pertinenza acquistata congiuntamente sia anch’essa ricompresa nell’intervento di demolizione e ricostruzione.  In caso contrario le spese di costruzione potrebbero essere ricomprese negli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera d) TUIR, anch’esse detraibili ma non cedibili |  |  |
| **DATI CONTABILI** | | | | |
|  | Documenti di spesa | Rogito notarile di compravendita con l’indicazione del prezzo e delle modalità di pagamento  Fatture di acquisto in acconto e saldo |  | Rogito notarile di compravendita  Fatture |
|  | Verifica del mancato superamento dei massimali di spesa o detrazione | Adempimento a cura del soggetto che rilascia il visto di conformità. |  |  |
|  | Documentazione attestante la cessione del credito o lo sconto in fattura | Contratto di cessione del credito  Assenso del fornitore allo sconto in fattura (contratto di appalto, ordine, ecc.) |  | Contratto appalto  Contratto cessione credito |
|  |  | Impegno alla trasmissione |  | Impegno |
|  |  | Invio comunicazione Opzione |  | Modello di Comunicazione  Ricevuta di trasmissione |