



DETRAZIONI IN CAMPO IMMOBILIARE

IL VISTO DI CONFORMITÀ

VERIFICA DELL'APPLICAZIONE DEL CONTRATTO COLLETTIVO DEL SETTORE EDILE

A cura di

Aglietta Paola

Chiesa Rosanna

Grassedonio Andrea

Regalbuto Salvatore

Spina Stefano

Telesca Stefania

Gruppi di lavoro "Fiscalità immobiliare" e "Lavoro e previdenza"
dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Documento aggiornato al 21 maggio 2022

Sommario

1. Riferimento normativo	2
2. Ambito temporale di applicazione	3
3. Fattispecie applicabili	4
4. Contratti collettivi applicabili	5
5. Indicazione dell'atto di affidamento	6
6. Indicazione nelle fatture emesse.....	6
7. Fattispecie particolari	6
8. Responsabilità del soggetto che rilascia il visto	7
9. Documentazione da conservare.....	7

1. Riferimento normativo

L'art. 28 quater del DL 27.1.2022 n.4 conv L. 28.3.2022 n.25, andando ad inserire il comma 43 bis all'art.1 L.30.12.2021 n.234, ha introdotto, per determinati lavori edili avviati successivamente al 27 maggio 2022, ulteriori obblighi ai soggetti che rilasciano il visto di conformità con riferimento alle detrazioni in campo immobiliare.

L'art.23 bis del DL 21.3.2022 n.21 convertito ha apportato ulteriori modifiche all'articolo 1, comma 43-bis L. 30.12.2021 n.234).

Di seguito si riporta la norma citata:

Art. 28 quater - Disposizioni in materia di benefici normativi e contributivi e applicazione dei contratti collettivi e per il miglioramento dei livelli di sicurezza nei luoghi di lavoro

Al fine di assicurare una formazione adeguata in materia di salute e sicurezza, nonché di incrementare i livelli di sicurezza nei luoghi di lavoro, tenuto conto degli istituti definiti in sede di contrattazione collettiva, all'articolo 1 della legge 30 dicembre 2021, n. 234, dopo il comma 43 è inserito il seguente:

"43-bis. Per i lavori edili di cui all'allegato X al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 i benefici previsti dagli articoli 119, 119-ter, 120 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, nonché quelli previsti dall'articolo 16, comma 2, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, dall'articolo 1, comma 12, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, e dall'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, possono essere riconosciuti solo se nell'atto di affidamento dei lavori è indicato che i lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale ai sensi dell'articolo 51 del decreto legislativo 15 giugno 2015, n. 81.

La previsione di cui al periodo precedente si applica con riferimento alle opere il cui importo risulti complessivamente superiore a 70.000 euro, fermo restando che l'obbligo di applicazione dei contratti collettivi del settore edile, nazionali e territoriali, sottoscritti dalle organizzazioni sindacali e datoriali



comparativamente più rappresentative a livello nazionale, è riferito esclusivamente ai lavori edili come definiti dall'allegato X al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

Il contratto collettivo applicato, indicato nell'atto di affidamento dei lavori, deve essere riportato nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori.

I soggetti indicati all'articolo 3, comma 3, lettere a) e b), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e i responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, per rilasciare, ove previsto, il visto di conformità, ai sensi dell'articolo 35 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997, verificano anche che il contratto collettivo applicato sia indicato nell'atto di affidamento dei lavori e riportato nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori.

L'Agenzia delle entrate, per la verifica dell'indicazione del contratto collettivo applicato negli atti di affidamento dei lavori e nelle fatture, può avvalersi dell'Ispettorato nazionale del lavoro, dell'INPS e delle Casse edili. Le amministrazioni e gli enti coinvolti provvedono alle previste attività di verifica con le risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente".

Il comma 43-bis dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2021, n. 234, come introdotto dal comma 1 del presente articolo, acquista efficacia dal 27 maggio 2022 e si applica ai lavori edili ivi indicati avviati successivamente a tale data.

Per gli operatori del comparto edile il presente adempimento si affianca, per analogia del parametro di valore economico delle opere, a quello introdotto dal DM 25 giugno 2021 n.143, già operativo dal 1° novembre 2021, in tema di verifica della congruità dell'incidenza del costo della manodopera che le Casse Edili sono incaricate di applicare per rilasciare l'attestazione di congruità dei cantieri. Tale disposizione prevede, infatti, l'obbligo per tutti i lavori pubblici e per i lavori privati di importo superiore ad euro 70.000, al netto dell'IVA, avviati dal 1° novembre 2021 di rendicontare alla Cassa Edile di appartenenza le opere edili eseguite al fine di valutarne la corretta incidenza della manodopera in applicazione dell'Accordo Nazionale del 10 settembre 2020. Si rammenta al proposito che la Commissione Nazionale paritetica delle Casse Edili ha chiarito nelle proprie Faq (comunicazione 805 del 15.02.2022 n. 6) come la mancata congruità possa determinare il non riconoscimento delle detrazioni fiscali.

Si sottolinea che, considerando che le imprese prive di lavoratori dipendenti non applicano alcun CCNL previsto a livello nazionale, queste non saranno soggette al nuovo obbligo previsto dall'art. 28 quater del D.L. 4/2022

2. Ambito temporale di applicazione

La nuova disposizione, come espressamente previsto dal comma 2 art. 28 quater DL 4/2022 si applica ai lavori avviati successivamente al 27 maggio 2022 e quindi a partire dal **28 maggio 2022**.

Per individuare i lavori assoggettati al nuovo obbligo occorre fare riferimento alla data di inizio lavori indicata nei vati titoli urbanistici. Pertanto l'obbligo sussisterà per i lavori risultanti da:

- a) Cila, Scia, Cilas, presentate successivamente al 27 maggio 2022;
- b) comunicazioni di inizio lavori, riferite ai Permessi di Costruire, presentate successivamente al 27 maggio 2022;
- c) autodichiarazioni sostitutive di atto notorio redatte dal Committente, in caso di lavori in edilizia libera, ove risulti l'inizio dei lavori successivo al 27 maggio 2022.



Si ritiene infatti, mutuando quanto già avviene in tema di congruità in edilizia e DNL (denuncia nuovo lavoro), che con il termine “**avviati**” la norma identifichi la data formale di inizio dei lavori e non quella, antecedente, dell’accordo contrattuale tra le parti.

Sulla base di questa interpretazione, risulta opportuno che i contratti stipulati in data antecedente al 27 maggio p.v. ma riferiti a lavori iniziati successivamente a tale data, siano integrati con l’indicazione del CCNL applicato. Sarebbe altresì opportuno che a tale integrazione venisse attribuita data certa (eventualmente a mezzo scambio mail PEC).

A titolo prudenziale si ritiene che anche laddove si abbia un affidamento dei lavori ad un general contractor con avvio lavori antecedente al 27 maggio 2022 e sub-appalti con inizio dei singoli successivo a tale data sia comunque opportuno, a titolo prudenziale, indicare, nell’atto di affidamento il CCNL applicato dall’impresa. Sul punto, tuttavia, si attendono chiarimenti.

Ai fini del rilascio del visto di conformità la documentazione attestante la data di inizio dei lavori dovrà essere acquisita nel fascicolo documentale.

3. Fattispecie applicabili

Il nuovo obbligo si applica ai lavori edili di cui all'allegato X al D.Lgs 9.4.2008, n. 81, di importo superiore a 70.000 euro.

L'allegato X riporta il seguente elenco dei lavori edili o di ingegneria civile di cui all'articolo 89, co. 1, lett. A):

1. lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione o equipaggiamento, trasformazione, rinnovamento o smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o in altri materiali, comprese le parti strutturali delle linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici, opere stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche e, solo per la parte che comporta lavori edili o di ingegneria civile, opere di bonifica, di sistemazione forestale e di sterro.
2. scavi, montaggio e smontaggio di elementi prefabbricati utilizzati per la realizzazione di lavori edili o di ingegneria civile.

Si ritiene che la norma non trovi applicazione per le imprese che non eseguono i lavori edili di cui all'allegato X del DLgs 9.4.2008 n.81. In tal senso si è espressa, con riferimento alla “congruità della manodopera” la Commissione nazionale paritetica delle casse edili, specificando, nella FAQ 2 del 3.5.2022, che *“laddove venga effettuata una fornitura con posa in opera di serramenti da impresa che applica un contratto diverso da quello edile (ad es. metalmeccanico), tale attività di posa e i relativi costi di fornitura dei materiali non rileveranno ai fini dell'istituto della congruità della manodopera.”*

Poiché sul punto si stanno susseguendo indicazioni interpretative si segnala, per gli opportuni approfondimenti, quanto riportato, con riferimento alla verifica della congruità dell’incidenza del costo della manodopera, sul sito della Commissione Nazionale Paritetica per le Casse Edili raggiungibile con il seguente link: <https://www.cnce.it/congruita/>.

In base alla modifica apportata dall’art.23 bis DL 21.3.2022 n.21, l’obbligo di indicare il contratto collettivo applicato:

- sussiste per le opere il cui importo risulti complessivamente superiore a 70.000 euro,
- fermo restando che l’obbligo di applicazione dei contratti collettivi del settore edile è riferito esclusivamente ai lavori edili come definiti dall'allegato X al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.



Questo significa che il nuovo adempimento si applicherà a tutte le opere (edili e non) il cui valore complessivo, indicato in contratto, superi i 70.000 euro, ma gli obblighi riferiti al CCNL riguarderanno esclusivamente i lavori edili come descritti nell'allegato X (escludendosi così ad esempio le lavorazioni impiantistiche).

4. Contratti collettivi applicabili

La norma citata richiede l'indicazione del contratto collettivo del settore edile, nazionale o territoriale, sottoscritto dalle organizzazioni sindacali e datoriali comparativamente più rappresentative a livello nazionale, applicato dall'impresa affidataria dei lavori. Si rammenta come le sole imprese con lavoratori dipendenti subordinati applichino i CCNL previsti a livello nazionale (una Srl priva di dipendenti non sarà, quindi, soggetta alla novità normativa).

I contratti collettivi nazionali sono i seguenti:

- **CCNL Edili Industria:** è sottoscritto da Ance, Legacoop Produzione e Servizi, Confcooperative Lavoro e Servizi e AGCI Produzione e Lavoro, Feneal-Uil Filca-Cisl, Fillea-Cigl.
- **CCNL Edili Artigianato:** è sottoscritto da Anaepa/Confartigianato Edilizia, Cna Costruzioni, Fiae-Casartigiani, Clai Edilizia, FenealUil, Filca-Cisl, Fillea-Cigl.
- **CCNL Edili Cooperative:** è sottoscritto da Ance, Legacoop Produzione e Servizi, Confcooperative Lavoro e Servizi e AGCI Produzione e Lavoro, Feneal-Uil Filca-Cisl, Fillea-Cigl.
- **CCNL Edilizia Piccole e Medie Imprese – Confapi:** è sottoscritto da Confapi Aniem e Feneal-Uil, Filca-Cisl, Fillea-Cigl.

La norma prevede anche la possibilità per l'impresa di applicare un CCNL territoriale. Ciò significa che le parti datoriali e sindacali, operano nella c.d. "contrattazione di secondo livello". In questo caso, il contratto è frutto di un processo di negoziazione tra due parti quali le associazioni datoriali e le organizzazioni sindacali dei lavoratori e ha scopo migliorativo. Nello specifico tutti e quattro i CCNL citati prevedono la possibilità di raggiungere accordi (migliorativi) territoriali o aziendali ma sempre riguardanti materie ed istituti diversi e non ripetitivi rispetto a quelli già facenti parte e previsti nel CCNL applicato.

Si ritiene utile rammentare che oltre alle imprese che svolgono prestazioni in ambito edile in senso stretto, anche le imprese di decorazioni, qualora assumano alle proprie dipendenze lavoratori dipendenti, applicano i CCNL citati e risultano obbligate all'iscrizione alla Cassa Edile.

Alla luce di quanto riportato, nell'atto di affidamento dei lavori (di cui si dirà nel prosieguo) e nelle fatture emesse dalle imprese, dovrà essere indicato uno dei seguenti contratti di riferimento:

- CCNL Edili Industria
- CCNL Edili Artigianato
- CCNL Edili Cooperative
- CCNL Edilizia Piccole e Medie Imprese – Confapi

Qualora l'impresa applichi accordi di secondo livello, si consiglia di riportare anche i dati di tale accordo e i nominativi delle associazioni datoriali e sindacali che lo hanno sottoscritto.

Nei contratti stipulati con imprese prive di lavoratori dipendenti sarebbe opportuno indicare la dichiarazione del titolare di *"non avere alle proprie dipendenze alcun lavoratore dipendente subordinato, ma qualora proceda, nel prosieguo dell'opera, all'assunzione di lavoratori subordinati si impegna, fin da ora, a darne immediata comunicazione con indicazione del CCNL applicato"*.



5. Indicazione dell'atto di affidamento

La norma prevede che il contratto collettivo applicato sia indicato nell'atto di affidamento dei lavori.

In assenza di chiarimenti si ritiene che tale indicazione debba essere riportata nel contratto di appalto sottoscritto tra le parti e disciplinato dagli art.1655 e seguenti C.C. Il contratto, se stipulato al di fuori del comparto delle opere pubbliche o leggi speciali, viene redatto in forma libera e non è soggetto a registrazione in termine fisso se i corrispettivi sono assoggettati ad IVA.

Le forme maggiormente utilizzate sono quelle della scrittura privata o del preventivo con accettazione da parte del committente; entrambe queste forme costituiscono atto di affidamento dei lavori valido e ricorrendone i presupposti dovranno riportare l'indicazione del CCNL applicato.

Nel caso in cui l'appaltatore sia privo di dipendenti è opportuno che nel testo del contratto sia evidenziata l'assenza di lavoratori dipendenti nonché l'impegno ad adempiere agli obblighi scaturenti da un eventuale assunzione in corso d'opera.

Ai fini del rilascio del visto di conformità l'atto di affidamento dei lavori dovrà essere acquisito nel fascicolo documentale.

6. Indicazione nelle fatture emesse

La norma prevede che il contratto collettivo applicato sia indicato nelle fatture emesse.

Si ritiene opportuno che tale indicazione trovi spazio, a fini probatori, nel corpo della fattura elettronica e non solo nella copia di cortesia.

Non essendo ad oggi previsto un campo specifico, in attesa di indicazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate o delle case di software, si consiglia di inserire il dato nell'ambito della descrizione della prestazione eseguita, così da renderlo facilmente individuabile in sede di verifica.

Esemplificando: *“Lavori di esecuzione cappotto termico come da contratto stipulato in data ____ avviati in data _____ cui è applicato il CCNL Edili Artigianato”*

Ai fini del rilascio del visto di conformità occorrerà acquisire la fattura elettronica nel formato xml con la ricevuta di invio.

7. Fattispecie particolari

Affidamento opere ad impresa priva di lavoratori dipendenti

Come già evidenziato al punto 4 si ritiene utile esplicitare nell'atto di affidamento dei lavori l'assenza di dipendenti, con l'impegno a comunicare le eventuali variazioni e l'indicazione del CCNL applicato.

Catena di appalti e sub-appalti

Nel caso in cui l'impresa priva di dipendenti, subappalti i lavori a soggetti con dipendenti, si ritiene che il CCNL applicato debba essere indicato, con riferimento ai rapporti tra appaltatore e subappaltatore, nel contratto di subappalto redatto tra le parti, nonché sulle fatture emesse dal subappaltatore all'appaltatore.



Il soggetto che apporrà il visto di conformità dovrà avere, tra le carte di lavoro, sia il contratto di subappalto redatto e sottoscritto tra appaltatore e subappaltatore, sia le fatture dal subappaltatore all'appaltatore in formato xml con la ricevuta di invio.

Singoli contratti di valore inferiore ad euro 70.000 ma valore complessivo dell'opera superiore al limite normativo

Nel caso specifico si ritiene che occorra fare riferimento al valore complessivo delle opere e, conseguentemente, indicare il CCNL applicato nei singoli contratti anche se di importo inferiore ad euro 70.000.

8. Responsabilità del soggetto che rilascia il visto

Dal tenore letterale della norma si evince che il soggetto che rilascia il visto di conformità deve verificare che nell'atto di affidamento e nelle fatture emesse sia indicato il contratto collettivo che l'esecutore dei lavori "dichiara" di applicare per cui non dovrebbe sussistere alcun obbligo circa la verifica della corretta applicazione del contratto medesimo.

9. Documentazione da conservare

Il soggetto che rilascia il visto dovrà pertanto conservare la seguente documentazione:

spunta	documentazione
<input type="checkbox"/>	Documentazione attestante la data di inizio dei lavori
<input type="checkbox"/>	Atto di affidamento dei lavori
<input type="checkbox"/>	Fattura elettronica nel formato xml con la ricevuta di invio
<input type="checkbox"/>	Contratti di subappalto