

Superbonus: visto di conformità e DURC di congruità

SINTESI OPERATIVA

Quando si parla di superbonus e sismabonus, due documenti tornano continuamente nel dibattito tra professionisti e contribuenti. Il primo è il visto di conformità, indispensabile per chi vuole portare in dichiarazione la detrazione del bonus. Il secondo è il DURC di congruità, uno strumento – per così dire – più controverso, perché se da un lato la sua obbligatorietà non è sempre univoca, dall'altro la sua assenza può creare problemi seri al momento della verifica dell'Agenzia delle Entrate.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Quando si parla di superbonus e sismabonus, due documenti tornano continuamente nel dibattito tra professionisti e contribuenti. Il primo è il visto di conformità, indispensabile per chi vuole portare in dichiarazione la detrazione del bonus. Il secondo è il DURC di congruità, uno strumento – per così dire – più controverso, perché se da un lato la sua obbligatorietà non è sempre univoca, dall'altro la sua assenza può creare problemi seri al momento della verifica dell'Agenzia delle Entrate.



Cosa sapere in un minuto

- ♦ **Visto di conformità:** Obbligatorio per portare in dichiarazione la detrazione di superbonus e sismabonus 2024 (aliquota 70%). È apposto da commercialisti, esperti contabili o consulenti del lavoro e attesta il rispetto dei requisiti normativi.
- ♦ **DURC di congruità:** Certifica che la manodopera sia proporzionata all'intervento. È obbligatorio per cantieri privati con importo superiore a 70.000 euro (D.M. n. 143/2021). La sua assenza non impedisce il visto, ma espone a rischio di revoca.
- ♦ **Rischio se assente:** Senza DURC, l'Agenzia può revocare la detrazione e recuperare le somme detratte con sanzioni e interessi. L'acquisizione tardiva (dopo il saldo dei lavori) offre meno protezione.
- ♦ **Azione consigliata:** Acquisire il DURC preventivamente, prima della dichiarazione, per ridurre vulnerabilità nelle verifiche. Nei minicondomini non è necessario nominare amministratore, basta indicare nominativi e percentuali nei documenti.

IL VISTO DI CONFORMITÀ: QUANDO DIVENTA INDISPENSABILE

Il visto di conformità non è una semplice formalità, ma un atto con cui professionisti abilitati (commercialisti, esperti contabili, consulenti del lavoro) attestano che gli elementi richiesti dalla normativa ci sono tutti. In pratica, il professionista controlla se i requisiti soggettivi – quelli cioè legati a chi ha diritto al bonus – e i requisiti oggettivi – riferiti alla natura degli interventi – siano rispettati. Allo stesso tempo, verifica che le regole contenute nelle normative vigenti siano state applicate correttamente.

Questa certificazione ha un'altra funzione altrettanto importante: limita la responsabilità del professionista stesso in caso di irregolarità non riscontrate. Quando il visto viene apposto, il perito si espone, ma contemporaneamente dice che ha svolto le verifiche dovute secondo il protocollo previsto.

Per quanto riguarda il Superbonus e il Sismabonus, il visto rimane obbligatorio per consentire la detrazione diretta in dichiarazione. Non è un'opzione, ma un passaggio necessario per chiunque – persona fisica, soggetto giuridico – desideri portare direttamente a riduzione dell'imposta il beneficio fiscale dovuto all'intervento realizzato.

I DURC DI CONGRUITÀ: LA QUESTIONE CHE DIVIDE

Qui il quadro si complica. Il DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) di congruità è stato pensato per certificare una cosa sola: che la manodopera impiegata nei lavori sia effettivamente proporzionata all'entità dell'intervento realizzato. Se, ad esempio, un edificio subisce lavori di isolamento per 100.000 euro e la quota di manodopera risulta dieci volte più alta del normale, il DURC di congruità dovrebbe intercettare questa incongruenza.

L'obbligo formale esiste ed è contenuto nel Decreto Ministeriale n. 143/2021: per i cantieri privati che superano la soglia economica di 70.000 euro, il DURC di congruità diventa obbligatorio. Però – e qui sta il nodo – le linee guida del Consiglio Nazionale dei commercialisti non lo richiedono sempre in via esplicita per il rilascio del visto. Alcuni Ordini locali, come quello di Torino per citare un caso concreto, invece lo indicano esplicitamente come elemento necessario per certificare la conformità fiscale. Questa disomogeneità crea confusione.

Sul piano pratico, l'assenza del DURC non impedisce al professionista di apporre il visto. Ma attenzione: questo non significa che il contribuente sia al sicuro. Anzi, è esposto a un rischio non banale: se l'Agenzia delle Entrate entra nel merito e verifica che le maestranze siano state impiegate in modo incongruo rispetto all'entità dell'intervento, il bonus può essere revocato totalmente o parzialmente.

I UNO SCENARIO CONCRETO: IL MINICONDOMINIO DA 70.000 EURO

Immaginiamo un edificio con tre unità abitative – quello che la norma chiama “minicondominio” – che nel corso del 2024 ha sostenuto lavori di efficientamento energetico per una cifra superiore ai 70.000 euro. Il bonus è concesso al 70% (questa è l'aliquota 2024 per gli interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico su edifici esistenti, condomini minimi inclusi, da 2 a 8 unità).

I proprietari si domandano: quale procedura seguire per la detrazione? È davvero necessario il visto di conformità? E il DURC di congruità, è indispensabile oppure no?

La risposta al primo quesito è netta: il visto di conformità è obbligatorio, non negoziabile. Per quanto riguarda il DURC, considerata la soglia di 70.000 euro superata, l'acquisizione preventiva della certificazione rappresenta la scelta più consapevole e prudente. Questo perché, sebbene la check-list nazionale non lo richieda espressamente per il visto, il rischio di contestazione rimane comunque aperto.

Nei condomini minimi, inoltre, è importante ricordare che per i lavori realizzati sulle parti comuni non è obbligatorio nominare un amministratore. È sufficiente che nei documenti di cantiere compaiano i nominativi di tutti gli effettivi proprietari che hanno contribuito alle spese, insieme alle rispettive percentuali attribuite a ciascuno. Questa semplificazione procedurale, tuttavia, non allevia dalle responsabilità documentali e normative generali.

I COSA SUCCEDDE DURANTE UNA VERIFICA DELL'AGENZIA

Il professionista che rilascia il visto in assenza del DURC sta agendo entro i margini della normativa vigente, ma deve essere pronto – se richiesto – a motivare adeguatamente la regolarità contributiva dei lavoratori in caso di accertamento fiscale. Qui la responsabilità cambia di natura: non è più del professionista che attesta, ma del contribuente che rischia.

Il contribuente che non dispone di DURC, se sottoposto a verifica, può vedersi revocata l'agevolazione totalmente oppure in parte, con conseguente recupero delle somme precedentemente detratte. A questo si aggiungono le sanzioni amministrative – che possono variare a seconda della tipologia di violazione – e i relativi interessi calcolati anno per anno dalla scadenza della dichiarazione.



Una domanda che spesso sorge è: posso richiedere il DURC anche dopo che i lavori sono stati conclusi e il saldo finale versato all'impresa? Tecnicamente la procedura è ammessa. Però – e questo è importante sottolinearlo – la sua acquisizione tardiva potrebbe non fornire protezione sufficiente nel caso l'Agenzia decida di contestare la mancata congruità. Una certificazione sollecitata a cose fatte, quando i lavori sono già conclusi, ha meno forza rispetto a una acquisita preventivamente, proprio perché non rappresenta una scelta consapevole effettuata durante la fase esecutiva.

LA STRATEGIA PIÙ SICURA: ACQUISIRE PRIMA, VERIFICARE DOPO

L'approccio che riduce maggiormente i rischi – sia per il contribuente sia per il professionista – consiste nell'acquisire il DURC di congruità prima della presentazione della dichiarazione contenente la detrazione. In questo modo non solo si rispetta l'obbligo formale previsto dal Decreto Ministeriale n. 143/2021, ma si dimostra anche una volontà consapevole di operare in conformità alla normativa.

Quando il DURC è disponibile fin dall'inizio, il professionista che redige il visto può operare con maggiore tranquillità, poiché ha negli atti tutta la documentazione necessaria. Il contribuente, dal canto suo, ha elementi di prova più forti nel caso di contestazione. Non è una garanzia assoluta – le verifiche amministrative rimangono sempre possibili – ma è certamente una base più solida su cui poggiare l'intero intervento.

Talvolta, soprattutto nei cantieri più piccoli o nei interventi complessi, l'acquisizione tempestiva del DURC può richiedere coordinamento con l'impresa esecutrice dei lavori. Ma è uno sforzo che vale la pena di compiere, perché i costi di una contestazione successiva – sia in termini economici che di tempo dedicato alla controversia – sono di gran lunga superiori.

RIEPILOGO: CHI FA COSA E QUANDO

Per riassumere il quadro operativo: chi sostiene spese per superbonus o sismabonus nel 2024 deve acquisire un visto di conformità presso un professionista abilitato. Se l'importo dei lavori supera i 70.000 euro, dovrebbe contemporaneamente procurarsi il DURC di congruità presso l'ente competente, sebbene tecnicamente la normativa sulla certificazione professionale non lo renda sempre esplicito. La procedura tardiva del DURC, pur ammessa, lascia spazi di vulnerabilità nelle verifiche successive.

Il professionista che rilascia il visto rimane responsabile della correttezza formale dell'attestazione, ma non può essere ritenuto responsabile di violazioni che emergano successivamente e che vadano oltre l'orizzonte delle verifiche ordinarie. Diverso è il contribuente, il cui rischio – in caso di anomalie nella congruità – va dalle sanzioni ordinarie fino alla revoca dell'intero beneficio.



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (06/11/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO