

Superbonus, chiarimenti su cessione credito o sconto in fattura per lavori eseguiti entro il 30 marzo 2024

30 Gennaio 2025



Arrivano i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate per ottenere anche per il 2024 e il 2025 l'opzione, prevista dal Superbonus, dello sconto in fattura o della cessione del credito anche in caso di lavori condominiali. Opzione che, come si ricorderà, è prevista solo se c'è stata una **delibera assembleare e una CILAS anteriori al 17 febbraio 2023 e il sostenimento di spese, documentate da fattura, per lavori già eseguiti, entro il 30 marzo 2024** (cfr. art.2, DL 11/2023-legge 38/2023, art.1, co.5, DL 39/2024-legge 67/2024 e anche art.121, co.7-bis, del D.L. 34/2020-legge 77/2020).

Due, in particolare, gli ambiti al centro dei chiarimenti dell'Agenzia.

In presenza di più interventi autonomi compresi nella medesima CILAS, è possibile continuare a fruire del *Superbonus* sotto forma di cessione del credito o di sconto in fattura, anche se, al 30 marzo 2024, risultino pagate spese, comprovate da fattura, riferite alla parziale esecuzione di anche uno solo degli stessi.

Inoltre, in caso di varianti ad una CILAS “tempestiva”, effettuate dopo il 30 marzo 2024, in presenza di lavori già avviati e spese fatturate già pagate a tale data, sono confermate le opzioni per sconto in fattura e cessione del credito sulle ulteriori spese sostenute nel 2024 e 2025 relative ad interventi condominiali agevolati con il Superbonus.

I chiarimenti sono stati forniti dall’Agenzia nella **Risposta n. 15/E del 28 gennaio 2025**, nella quale, nel rispondere ad un’istanza specifica di un condominio che aveva avviato lavori agevolati con il *Superbonus*, vengono per la prima volta fornite indicazioni sull’ambito operativo dell’art.1, co.5, del DL 39/2024 – legge 67/2024, che ha apposto un’ulteriore condizione per esercitare le opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura, legate al sostenimento, entro il 30 marzo 2024, di qualche “*spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati*”.

In merito a quest’ultima condizione (prevista art.1, co.5, del citato DL 39/2024 – legge 67/2024), l’Agenzia delle Entrate chiarisce ora che:

- le **opzioni possono continuare** ad essere esercitate nel 2024 e nel 2025 (nel rispetto delle percentuali di *Superbonus* spettanti pari, rispettivamente, al 70% e al 65%) qualora, **al 30 marzo 2024**, sia avvenuta l’**effettuazione di lavori** con il sostenimento, mediante **pagamento con bonifico, delle relative spese**.

È, quindi, necessario, che alla suddetta data siano **congiuntamente soddisfatte tutte le condizioni previste dal citato art.1, co.5, del DL 39/2024**, ossia la presenza di pagamento di spese, documentate da fattura, relative a lavori eseguiti;

- la condizione relativa a “**lavori già effettuati**” si ritiene soddisfatta con l’esecuzione parziale di lavori **a prescindere dal raggiungimento**, al 30 marzo 2024, **di un determinato stato di avanzamento lavori**;
- nell’ipotesi in cui **più interventi**, anche se autonomi, siano **compresi nello stesso provvedimento abilitativo**, o in caso di “edilizia libera” nell’accordo vincolante, la **condizione di esecuzione dei lavori** si intende **realizzata** anche se, al 30 marzo 2024, le **spese pagate, documentate da fattura**, si riferiscano ad **uno solo degli interventi indicati** nel medesimo titolo. Pertanto, le opzioni restano ammesse anche per le spese sostenute dopo il 30 marzo 2024 relativamente agli ulteriori lavori agevolati.

Nell stessa pronuncia, inoltre, l’Agenzia delle Entrate ribadisce il **momento nel quale le spese si intendono sostenute**, a seconda delle diverse ipotesi legate a:

- - **interventi su parti condominiali**, per i quali rileva la data del bonifico effettuato dall’amministratore (o dal soggetto incaricato), indipendente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condòmino;
- - **opzione per lo sconto integrale con Superbonus al 110%** (quindi senza alcun pagamento) per il quale occorre far riferimento alla data della fattura, ovvero in caso di **sconto parziale** (o quando è previsto un pagamento) alla data di pagamento con bonifico della parte eccedente lo sconto praticato in fattura.

In linea generale, poi, fa fede la data in cui viene dato ordine di pagamento con bonifico alla Banca (o Posta), a nulla rilevando il momento, diverso e/o successivo, in cui avviene l’addebito delle somme sul c/c dell’ordinante.

Ulteriore chiarimento riguarda l’**ambito operativo della norma** di interpretazione autentica (contenuta nell’art.2-bis del DL 11/2023-legge 38/2023) in tema di **varianti** presentate dopo il 17 febbraio 2023 ed il suo coordinamento con le ulteriori condizioni apposte dal DL 39/2024 - legge 67/2024 con effetto dal 30 marzo 2024.

L’art.2-*bis* del D.L. 11/2023, infatti, ha confermato il mantenimento del *Superbonus* e delle opzioni per lo sconto in fattura e la cessione del credito anche in caso di varianti al titolo originario presentate successivamente alle scadenze previste, tra l’altro, dall’art.2 del D.L. 11/2023.

In sostanza, **per fruire del Superbonus**, anche nelle modalità alternative dello sconto in fattura e della cessione del credito, **occorre fare riferimento al momento di presentazione del titolo originario**, mentre non rilevano le **varianti** presentate dopo i termini fissati dal D.L. 11/2023, in quanto si **considerano comunque “agganciate” al provvedimento abilitativo principale** (*cfr.* anche la C.M. 13/E/2023).

In un’ottica di semplificazione e per garantire uniformità di applicazione della disciplina per i soggetti interessati, **questo stesso principio**, chiarisce la **Risposta 15/E/2025, è da ritenere valido anche ai fini dell’applicazione**

delle disposizioni del D.L. 39/2024, tenuto conto che **anch'esso** (come già il D.L. 11/2023) **pone delle condizioni** per la fruizione delle opzioni di sconto in fattura/cessione del credito.

Di conseguenza, **in presenza di una CILAS o altro titolo abilitativo** presentato entro il **29 marzo 2024**, eventuali **varianti** sia soggettive (ad es. cambio dell'impresa esecutrice) che oggettive (esecuzione di interventi ulteriori) **successive** a tale data **consentono la cessione del credito e lo sconto in fattura**, nel rispetto di tutte le altre condizioni stabilite dall'art.1, co.2, del D.L. 39/2024.

Pertanto, nel caso di specie, nel quale si è assistito al **cambio dell'impresa esecutrice dei lavori, con variante alla CILAS originaria presentata entro il 17 febbraio 2023**, viene riconosciuta al **condominio** la possibilità di **continuare a fruire del Superbonus** nella modalità alternativa dello **sconto in fattura** anche in seguito a tale variazione ed alla luce del rispetto di tutte le altre condizioni legate al pagamento di spese, comprovate da fattura, per lavori già eseguiti al 30 marzo 2024.

Allegati

Risposta_n_15-E_del_28_gennaio_2025

[Apri](#)