Spese per lavori sostenute dal General Contractor entro il 30 marzo 2024: Ok al Superbonus con sconto

13 Febbraio 2025

Via libera alla fruizione del Superbonus sotto forma di cessione del credito o di sconto in fattura anche se, entro il 30 marzo 2024, risultino spese, comprovate da fatture, pagate dal General Contractor, o dall'impresa appaltatrice, per l'esecuzione parziale dei lavori agevolati. L'Agenzia delle Entrate, in linea con la tesi dell'Ance, precisa che le spese non devono essere necessariamente sostenute dal beneficiario del Superbonus, ma possono essere pagate anche dal General Contractor, o dall'impresa appaltatrice, a favore di subappaltatori ai quali è stata affidata l'esecuzione, anche solo parziale, dei lavori agevolati. Non rilevano, tuttavia, le spese che, anche se sostenute entro il 30 marzo dell'anno scorso, non siano relative all'intervento edilizio "realizzato nella sua consistenza strutturale", quanto piuttosto a prestazioni professionali o ad attività propedeutiche all'esecuzione dei lavori.

La precisazione dell'Agenzia

L'importante precisazione dell'Agenzia delle Entrate è contenuta nella Risposta n.26/E del 12 febbraio 2025, con la quale è stata affrontata nuovamente, dopo la precedente Risposta 15/E/2025, la questione relativa all'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".

Infatti, in base a quanto stabilito, dapprima dall'art.2 del DL 11/2023 (legge 38/2023), e da ultimo dal citato art.1, co.5, del DL 39/2024 (legge 67/2024), per il Superbonus è ancora possibile optare, nel 2024 e nel 2025, per la cessione del credito e per lo sconto in fattura, in presenza di delibera assembleare (per lavori condominiali) e CILAS anteriori al 17 febbraio 2023 e di sostenimento di spese, documentate da fattura, per lavori già eseguiti, entro il 30 marzo 2024.

Quando sono possibili le opzioni

Quindi, le opzioni della cessione del credito o dello sconto in fattura possono continuare ad essere esercitate anche dal beneficiario che, al 30 marzo 2024, non abbia pagato spese e ricevuto fatture per l'esecuzione dei lavori, purché tali spese siano state sostenute dall'impresa appaltatrice (o dal General Contractor nel caso in cui si sia avvalso di tale figura), che si sia affidata a subappaltatori per la realizzazione dell'intervento agevolato. Sposando un'interpretazione strettamente letterale del citato art.1, co.5, del DL 39/2024, l'Agenzia precisa, poi, che si deve trattare comunque di spese relative a "lavori già effettuati" alla predetta data del 30 marzo 2024, cosicché non rilevano i costi sostenuti, ad esempio, per prestazioni professionali, oneri di urbanizzazione, canone per l'occupazione di suolo pubblico, ottenimento di autorizzazioni amministrative, servizi tecnici propedeutici, attività preparatorie del cantiere (acquisto materiali, installazione dei ponteggi, etc).

Le altre precisazioni

L'Agenzia conferma, poi, gli indirizzi già forniti nella precedente Risposta 15/E/2025 in merito all'operatività della condizione prevista dall'art.1, co.5, del DL 39/2024, in base ai quali:

- è necessario che, al 30 marzo 2024, siano congiuntamente soddisfatti tutti i requisiti previsti dalla norma, 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.

Viene, inoltre, nuovamente ribadito 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 effettivo delle somme sul c/c dell'ordinante.

Le varianti al titolo originario

Per completezza si ricorda, infine, che nella Risposta 15/E/2025 è stato affrontato anche il caso della presentazione di varianti al titolo originario presentate dopo l'ulteriore blocco all'esercizio delle opzioni previsto dal DL 39/2024-legge 67/2024, con effetto dal 30 marzo 2024. Sul punto, l'Agenzia delle Entrate ha ammesso che, anche in questo caso, vale la norma di interpretazione autentica contenuta nell'art.2-bis del DL 11/2023-legge 38/2023, in base alla quale, 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 successivamente, in quanto si considerano comunque "agganciate" al provvedimento abilitativo principale (cfr. anche la C.M. 13/E/2023).

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 dalle norme.

Allegati

Risposta_n_26-E_del_12_febbraio_2025
Apri