



SUPERBONUS - RISPOSTA ADE N.15/2025: CHIARIMENTI SU SCONTO IN FATTURA PER LAVORI ESEGUITI ENTRO IL 30.03.2024

Posted on 31 Gennaio 2025



Category: [Sportello Ecosismabonus](#)

Con la [Risposta n. 15 del 28 gennaio 2025](#) l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti circa l'accesso anche per il 2024 e il 2025, allo sconto in fattura/cessione del credito, previsto per interventi condominiali agevolati con il Superbonus, purchè ci sia 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).

Con la suddetta risposta vengono chiarite, in particolare, **due questioni**:

- La prima riguarda **l'ambito operativo dell'art.1, comma 5 del DL. 39/2024 – Legge 67/2024**, che, si ricorda, 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 *“spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati”*
- La seconda 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.

In merito alla prima condizione, l'Agenzia delle Entrate chiarisce, per la prima volta dall'entrata in vigore della disposizione di cui all'art. 1, comma 5 del DL. 39/2024, 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.

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che:

- 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 risposta, inoltre, l'Agenzia delle Entrate ribadisce il **momento in cui si considerano sostenute le spese**, distinguendo diverse casistiche:

- **Interventi su parti condominiali:** la data rilevante è quella del bonifico effettuato dall'amministratore (o dal soggetto incaricato), indipendentemente dal giorno in cui i singoli condòmini versano la propria quota condominiale.
- **Opzione per lo sconto integrale con Superbonus al 110%** (quindi senza alcun pagamento): è necessario fare riferimento alla data indicata sulla fattura. **Opzione per lo sconto parziale** (o nei casi in cui è previsto un pagamento): conta la data del bonifico effettuato per saldare la parte eccedente lo sconto applicato in fattura.

In generale, si considera valida la data in cui viene dato l'ordine di pagamento con bonifico alla banca (o alla posta), senza che abbia rilevanza il momento, eventualmente diverso o successivo, in cui avviene l'addebito delle somme sul conto corrente dell'ordinante.

In merito al secondo chiarimento, l'Agenzia delle Entrate conferma la possibilità di mantenere il Superbonus e le opzioni per lo sconto in fattura/cessione del credito, anche in caso di varianti presentate successivamente alle scadenze previste dall'art. 2 del DL. 11/2023 (entro il 17 febbraio 2023).

In sostanza, per fruire del Superbonus, anche nelle modalità alternative dello sconto in fattura/cessione del credito, occorre fare riferimento alla data di presentazione del titolo originario.

Dunque, **le varianti**, presentate oltre i termini fissati dal D.L. 11/2023 (dopo il 17 febbraio 2023), **non rilevano**, in quanto si considerano "collegate" al provvedimento abilitativo principale.

Ai fini di semplificazione e di uniformità applicativa, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che questo principio vale anche per l'applicazione delle disposizioni del D.L. 39/2024 e dei termini ivi previsti (entro il 30 marzo 2024). Tale decreto, analogamente al D.L. 11/2023, ha stabilito specifiche condizioni per l'utilizzo dello sconto in fattura e della cessione del credito.

Di conseguenza, se un titolo abilitativo (CILAS o altro) è stato presentato entro il 29 marzo 2024, eventuali varianti, sia soggettive (come il cambio dell'impresa esecutrice) sia oggettive (come l'aggiunta di interventi), successive a tale data, consentono la cessione del credito/lo sconto in fattura, purché siano rispettate tutte le altre condizioni previste dall'art. 1, co. 2, del D.L. 39/2024.

Nel caso esaminato, oggetto dell'interpello all'Agenzia, dunque, il cambio dell'impresa esecutrice e la relativa variante alla CILAS originaria, presentata entro il 17 febbraio 2023, permettono al condominio di continuare a beneficiare del Superbonus nella modalità alternativa dello sconto in fattura. Questo è valido a condizione che siano rispettati tutti i requisiti, incluso il pagamento delle spese documentate con fattura, relative ai lavori eseguiti entro il 30 marzo 2024.

