CILAS Superbonus: varianti possibili in corso d’opera o a fine lavori

29 Maggio 2023

Il contenuto che stai visualizzando è riservato agli associati ANCE.

Nell’ambito degli interventi agevolabili Superbonus può accadere, come qualsiasi tipo di intervento edilizio, che si renda necessario apportare delle modifiche alla tipologia dei lavori o alla modalità di esecuzione degli stessi. Ad esempio, nella realizzazione del cappotto termico sulla facciata può emergere, una volta avviati i lavori, qualche difficoltà esecutiva che potrebbe comportare una modifica di progetto così come potrebbe manifestarsi la necessità di realizzare interventi aggiuntivi che siano propedeutici all’intervento principale. In questa fattispecie, e nelle analoghe che si verificano nella prassi, **occorre comunicare la variazione e ciò anche se si tratta di lavori di edilizia libera.** E’ il caso dei proprietari di un condominio che, successivamente alla presentazione della CILAS, valutino, di voler eseguire anche gli interventi trainati come la sostituzione degli infissi esterni.

Ciò assume rilevanza anche al fine di far accedere, i successivi interventi che interessano il medesimo immobile, alle stesse condizioni di agevolazione fiscale. Al riguardo, infatti, anche ai fini delle relative scadenze, vale la data di presentazione della prima CILAS.

Occorre qui ricordare poi che l’articolo 119 D.L. 34/2020, rispettivamente ai commi 13-ter e 13-quinquies, stabilisce che:

- la decadenza del beneficio fiscale opera anche in caso di mancata presentazione della CILA e di interventi realizzati in difformità da essa;
- In caso di varianti in corso d’opera, queste sono comunicate alla fine dei lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata

Ne consegue che, ogni variante all’intervento edilizio, per il quale è stata già presentata una CILAS, dovrà essere comunicata mediante la speciale modulistica CILA-S che, si ricorda, essere utilizzabile per i soli interventi che accedono al Superbonus. Tale comunicazione dovrà avvenire anche nel caso in cui siano, ad esempio, aggiunti, come nel caso prospettato in precedenza, lavori trainati. In tale caso, infatti, anche se i lavori trainati appartengono alla categoria dell’edilizia libera e sono eseguiti sulle parti private di un condominio, devono essere sempre comunicati utilizzando la CILAS. Non sarà tuttavia richiesta la presentazione di alcun elaborato progettuale essendo sufficiente una sintetica descrizione dell’intervento.

Si evidenzia che, differentemente da quanto previsto dall’articolo 119 co. 13-quinquies, la speciale modulistica consente la presentazione della variante anche in corso d’opera, come integrazione della CILA-S Superbonus precedentemente presentata. Alla luce di quanto previsto dal riquadro D della modulistica **la presentazione della variante potrà avvenire in entrambe le ipotesi.**

La variante consente agli interventi oggetto della comunicazione/integrazione di mantenere il collegamento funzionale con il primo titolo presentato e di beneficiare delle stesse condizioni fiscali così da evitare ingiustificate disparità di trattamento.

Tale assunto è stato di recente convalidato anche da una risposta ad un Interpello (n. 909–246/2023)

fornito dalla Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Emilia Romagna, la quale ha chiarito che se l'intervento trainato "aggiuntivo" è qualificabile come variante alla CILAS originaria, e come tale è comunicato ai fini edilizi, è possibile usufruire delle condizioni agevolative spettanti agli interventi risultanti dalla prima CILAS. Anche se la pronuncia non è stata ancora confermata dall'ADE centrale sembra offrire una risposta conforme al dettato normativo.

Si ricorda poi che con il D.L. n. 11/2023 è stata fornita una interpretazione autentica in tema di varianti (in questo caso non solo alla CILAS Superbonus ma anche rispetto ai titoli edilizi afferenti bonus fiscali diversi).

L'articolo 2-bis del decreto ha, infatti, chiarito che:

- la presentazione di un progetto **in variante ad una CILAS** (nel caso di interventi Superbonus 110%) **o ad altro titolo abilitativo** (per interventi di demolizione ricostruzione o per interventi diversi da quelli di cui all'art. 119 D.L. 34/2020) non determina la riduzione dell'incentivo fiscale (ossia il passaggio da 110% a 90%) ovvero la possibilità di usufruire della cessione del credito o sconto in fattura;
- la variante può essere presentata **indipendentemente dalle scadenze temporali** fissate dall'articolo 1, comma 894, della Legge 197/2022 per la presentazione della CILA e per l'adozione della delibera assembleare nonché anche dopo il 16 febbraio 2023;
- se per la presentazione della variante, laddove questa interessi parti comuni di un fabbricato, occorre una approvazione da parte dell'assemblea di condominio, **non rileva la data della delibera** di approvazione che può pertanto essere successiva anche alle scadenze contenute nei provvedimenti normativi già richiamati.