Bonus edili e opzioni alternative: i chiarimenti sulle condizioni di accesso

22 Aprile 2025

Si delinea sempre con maggiore chiarezza l'insieme delle condizioni che consentono ai beneficiari del Superbonus e dei bonus edili di accedere, quando ancora possibile, alla cessione del credito e allo sconto in fattura. Sono numerosi, infatti, i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso 5 risposte (103,104,105,106,107) a quesiti pubblicate fra il 15 e il 16 aprile scorso. In particolare, i chiarimenti forniti riguardano coloro che hanno sostenuto, al 30 marzo 2024, qualche "spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati" (cfr. art.1, co.5, del DL 39/2024 – legge 67/2024), una condizione che consente, al ricorrere di una serie di altri requisiti, di derogare al divieto di cessione del credito e sconto per i bonus edili. In più (nella risposta 107/2025) emerge che in linea generale le opzioni per la cessione del credito e lo sconto in fattura sono ammesse per le spese sostenute nel 2025 solo per il Superbonus, mentre per tutti gli altri bonus ordinari le stesse sono consentite solo fino al 31 dicembre 2024 a prescindere dal rispetto delle condizioni di deroga.

Molto importanti anche i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate in merito ai requisiti richiesti per poter fruire delle detrazioni nelle forme alternative della cessione del credito e dello sconto in fattura. Risposte che hanno in parte confermato quanto già anticipato in precedenza (Cfr. la Risposta n. 15/E del 28 gennaio 2025 e la Risposta n.26/E del 12 febbraio 2025). Ecco, in particolare, i punti fermi che emergono dalla nuova prassi:

- al 30 marzo 2024 devono essere soddisfatte congiuntamente tutte le condizioni previste dall'art.1, co.5, del DL 39/2024,

– l'avvenuta esecuzione di lavori edili ("lavori già effettuati");

– il sostenimento dei relativi costi ("sostenuta alcuna spesa");

– la documentazione di questi mediante fattura ("documentata da fattura").

- con l'espressione "lavori già effettuati" si intende fare rifermento all'esecuzione in senso stretto di "lavori edili", quindi non sono rilevanti le spese riferite alla tassa per l'occupazione di suolo pubblico, agli oneri di urbanizzazione, all'ottenimento di autorizzazioni amministrative, ai servizi tecnici propedeutici all'inizio dei lavori (es. il compunto metrico, l'acquisto di materiali, l'installazione di ponteggi), e alle attività professionali o di consulenza.
- 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. Fermo restando, precisa l'Agenzia nella Riposta 107/2025, che la possibilità di fruire delle detrazioni fiscali nelle forme alternative della cessione del credito e dello sconto in fattura è ammessa per i bonus edili diversi dal Superbonus, solo per le spese sostenute

fino al 31 dicembre 2024.

- È rilevante anche il pagamento di spese per lavori effettuati documentati da fattura, sempre effettuato entro il 30 marzo, tra appaltatore e subappaltatore anche se l'appaltatore, per quella data, non ha ricevuto pagamenti dal committente e non abbia a sua volta emesso fattura. Quindi il pagamento delle spese può essere effettuato anche da un soggetto diverso dal committente principale purché documentato da fattura con data ante 30 marzo.

Per completezza si ricorda che nelle precedenti risposte fornite dall'Agenzia delle Entrate sul tema (Risposte 15/E/2025 e 26/E/2025) è stato precisato 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), indipendentemente 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.

Infine, si ricorda 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.

Allegati

risposta_Agenzia_delle_Entrate_103_15_aprile_2025
Apri
risposta_Agenzia_delle_Entrate_104_15_aprile_2025
Apri
risposta_Agenzia_delle_Entrate_105_15_aprile_2025
Apri
risposta_Agenzia_delle_Entrate_106_16_aprile_2025
Apri
risposta_Agenzia_delle_Entrate_107_16_aprile_2025
Apri