



2025

BONUS EDILIZI E AGEVOLAZIONI FISCALI RISPONDE L'AGENZIA DELLE ENTRATE



Tecnici&Professione
Associazione Nazionale
“Donne Geometra”

Negli ultimi anni, i bonus edilizi hanno rappresentato uno degli strumenti più incisivi di politica economica per sostenere la riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano. Agevolazioni come il Superbonus 110%, il Bonus ristrutturazioni, l'Ecobonus e il Sismabonus hanno consentito a cittadini, imprese e condomini di affrontare interventi anche complessi con un impatto economico ridotto grazie alla possibilità di optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Tuttavia, la complessità normativa, l'intreccio tra diversi attori coinvolti e la varietà di situazioni concrete hanno generato non poche difficoltà interpretative. In questo contesto si collocano tre importanti risposte dell'Agenzia delle Entrate – n. 103, 104 e 105 del 2025 – che forniscono chiarimenti su aspetti sostanziali e procedurali cruciali. In questo articolo, offriamo una lettura integrata e approfondita di questi documenti per aiutare operatori, tecnici e contribuenti a orientarsi correttamente nell'ambito delle agevolazioni edilizie.

Bonus edilizi e nuove restrizioni: quando lo sconto in fattura non è più ammesso

Con l'introduzione del **Decreto-Legge n. 39/2024**, il Governo ha posto ulteriori limiti all'utilizzo dello **sconto in fattura** e della **cessione del credito** per gli interventi edilizi agevolati. L'Agenzia delle Entrate, con la **Risposta n. 103/2025**, chiarisce un punto cruciale: **non tutte le spese sostenute prima del 30 marzo 2024** sono idonee a mantenere l'accesso a queste opzioni alternative di fruizione dei bonus.

Il documento analizza il caso concreto di una società che, pur avendo presentato regolarmente i titoli edilizi e versato la tassa per l'occupazione del suolo pubblico, si è vista negare la possibilità di applicare lo sconto in fattura per mancanza di **spese effettive per lavori già eseguiti**.

Quesito: Una società chiede se il pagamento della **tassa per l'occupazione del suolo pubblico** (eseguito nel 2022 dai precedenti proprietari) possa valere come "spesa sostenuta" per mantenere il diritto allo **sconto in fattura** o alla **cessione del credito**, nonostante le nuove restrizioni normative.

Risposta dell'Agenzia: **No**, il pagamento della tassa per l'occupazione del suolo pubblico **non è sufficiente**.

Secondo l'Agenzia, la deroga al blocco prevista dal comma 5 del DL 39/2024 si applica **solo se, entro il 30 marzo 2024, è stata sostenuta una spesa documentata da fattura per "lavori edili già effettuati"**, ovvero **lavori materiali** sul bene agevolato.

Senza fatture che attestino l'esecuzione effettiva di lavori edilizi entro il 30/03/2024, **non si può beneficiare della deroga** e quindi **non è ammesso lo sconto in fattura né la cessione del credito**.

SCARICA LA RISPOSTA N.103/2025 DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[CLICCA QUI](#)

Bonus edilizi: spese tecniche non bastano per lo sconto in fattura. Nuovo chiarimento dell'Agenzia

Il regime dei bonus edilizi continua a essere oggetto di interpretazioni restrittive da parte dell'Agenzia delle Entrate. Con la **Risposta n. 104/2025**, l'Amministrazione ha chiarito che il semplice sostenimento

di **spese tecniche propedeutiche** all'inizio dei lavori (come progettazione o computi metrici) **non è sufficiente** per mantenere la possibilità di usufruire dello **sconto in fattura** o della **cessione del credito**, nei casi soggetti ai limiti imposti dall'art. 1, comma 5, del **Decreto-Legge n. 39/2024**.

Il documento risponde a un interpello presentato da una società di ingegneria che operava per conto di un condominio intenzionato a realizzare interventi antisismici agevolati con il Superbonus. L'elemento centrale: il pagamento di una fattura per servizi tecnici avvenuto prima del 30 marzo 2024 può bastare per superare il blocco alle opzioni alternative? Secondo l'Agenzia, la risposta è **no**.

Nel caso analizzato, l'**Istante**, una società di progettazione, aveva ricevuto regolare incarico da parte di un condominio per l'avvio delle attività preliminari e progettuali relative ad interventi antisismici rientranti nel **Superbonus 110%**.

Tutti i passaggi formali risultano eseguiti correttamente:

- delibera condominiale;
- studio di fattibilità;
- progettazione completa (preliminare, definitiva ed esecutiva);
- presentazione della CILAS in novembre 2022;
- fattura emessa ad aprile 2023 e saldata dal condominio.

Successivamente, però, il blocco alle opzioni alternative introdotto prima dal **DL 11/2023**, e poi ulteriormente ristretto dal **DL 39/2024**, ha reso incerto il quadro normativo.

L'Istante ha chiesto se il pagamento della fattura per i servizi tecnici potesse essere considerato come "spesa sostenuta" ai fini della deroga prevista dal **comma 5 del DL 39/2024**, mantenendo dunque attiva la possibilità di cessione del credito o sconto in fattura.

Nel suo parere, l'Agenzia ha specificato che:

"La deroga prevista dal comma 5 opera **esclusivamente** laddove, alla data del 30 marzo 2024, siano stati sostenuti **costi afferenti alla materiale esecuzione degli interventi edilizi** oggetto dell'agevolazione."

Dunque, non è sufficiente aver sostenuto **spese per la progettazione, per lo studio di fattibilità o per il computo metrico**, anche se documentate da regolare fattura e bonifico. L'Amministrazione interpreta il concetto di "**lavori già effettuati**" in senso letterale: devono essere **interventi fisici avviati e spese documentate per attività edilizia concreta** (come demolizioni, consolidamenti, opere strutturali, ecc.). Alla luce di questa interpretazione, l'Agenzia ha concluso che **non ricorrono le condizioni** per applicare la deroga al blocco della cessione del credito o dello sconto in fattura. Il pagamento di servizi tecnici, pur propedeutici all'inizio lavori, **non integra il requisito previsto dalla norma**.

Il principio espresso è molto chiaro:

✓ Le spese "utili" per superare il blocco devono riferirsi a **lavori effettivamente eseguiti entro il 30 marzo 2024**,

✗ Non bastano attività progettuali, studi preliminari o autorizzativi.

Questa risposta dell'Agenzia delle Entrate conferma una linea **restrittiva** nell'applicazione delle deroghe ai blocchi normativi imposti nel 2023 e 2024. I contribuenti che vogliono ancora accedere a sconto in fattura e cessione del credito devono poter **documentare con fatture e bonifici** spese per **lavori effettivamente iniziati** entro la data del 30 marzo 2024.

Le prestazioni tecniche restano **agevolabili** sotto il profilo delle detrazioni dirette, ma **non valgono** per mantenere l'accesso alle opzioni alternative bloccate dai nuovi decreti.

Bonus edilizi: spese tecniche non bastano per lo sconto in fattura

Nuovo chiarimento dell'Agenzia delle Entrate

SERVIZI TECNICI PRELIMINARI: NON BASTANO PER SBLOCCARE LO SCONTO IN FATTURA

Anche se pressì fatturapefo (e premo al marzo 2024, eva. studio metric, calcolo metrico), non è sufficiente



LA POSIZIONE DELL'AGENZIA: SOLO I LAVORI ESEGUITI CONTAI

"Qualora costi relativi ai materiale esecuzione di interventi do bonus, sostenuti dal 30 marzo 2024, pui ostendono alle presca erioynti"

NIENTE DEROGA: OPZIONI ALTERNATIVE NON ATTIVABILI

Non rícoretti per quanto mantenere l'accesso all'asceso al minorio dello sconto in fattura



CONCLUSIONE: ATTENZIONE ALLA TEMPISTICA E ALLA NATURA DELLE

Documentare con fatture e ríettuttasi iniziare entro il 30 marzo effettivam.

SCARICA LA RISPOSTA N.104/2025 DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[CLICCA QUI](#)

Sconto in fattura e cessione del credito: oneri e fatture non bastano se non si paga in tempo

La stretta introdotta dal Decreto-Legge n. 39/2024 sullo sconto in fattura e la cessione del credito nei bonus edilizi continua a generare chiarimenti. L'Agenzia delle Entrate, con la **Risposta n. 105/2025**, ha ribadito che **pagamenti e documentazione devono riguardare lavori edilizi già effettuati** e che **devono essere saldati entro il 30 marzo 2024** per non perdere le opzioni alternative alla detrazione diretta. Non bastano gli **oneri di urbanizzazione** né le **fatture emesse ma pagate in ritardo**.

Una start-up (ALFA S.r.l.), general contractor per un intervento di demolizione e ricostruzione, chiede se il pagamento degli **oneri di urbanizzazione** e le **fatture emesse dai subappaltatori** prima del 30 marzo 2024 bastino per mantenere l'accesso allo sconto in fattura, ai sensi dell'art. 1, comma 5, del DL 39/2024.

Nello specifico:

- La SCIA alternativa era stata presentata nel 2022.
- I lavori sono iniziati il 26 febbraio 2024.
- Le opere di demolizione sono state **concluse il 27 marzo 2024**.
- I subappaltatori hanno **emesso le fatture il 27 e 31 marzo 2024**, ma il **pagamento è avvenuto dopo** (tra il 3 aprile e il 23 maggio).

L'Agenzia delle Entrate è chiara: **non basta che i lavori siano stati eseguiti e fatturati** entro il 30 marzo 2024. Per applicare la deroga al blocco delle opzioni alternative (sconto e cessione), servono **tre condizioni simultanee**:

1. **Lavori effettivamente eseguiti;**
2. **Spese sostenute (cioè pagate);**
3. **Fatture a documentare i pagamenti, tutto entro il 30 marzo 2024.**

Nel caso esaminato:

- Gli **oneri di urbanizzazione** non sono considerati "lavori" e quindi **non rilevano** ai fini della deroga;
- Le **fatture dei subappaltatori**, seppur emesse in tempo, sono state **pagate dopo**, e ciò **invalida il requisito temporale**.

La mancanza del pagamento effettivo entro la data del 30 marzo 2024 fa decadere ogni possibilità di accedere allo sconto in fattura o alla cessione del credito. Anche se i lavori erano stati svolti e documentati da fattura, il **ritardo nel pagamento** rende **inefficace il diritto alla deroga**.

L'Agenzia chiarisce inoltre che:

- I **pagamenti dei subappaltatori** possono essere considerati validi anche se effettuati dall'appaltatore e non direttamente dal committente;

- Tuttavia, **devono essere saldati entro la scadenza;**
- Ogni documentazione deve provare il **collegamento diretto** tra i lavori eseguiti, i soggetti coinvolti e il beneficiario della detrazione.

Questa risposta ribadisce un concetto essenziale per chi opera nel settore edilizio: **la tempistica del pagamento è determinante**. Per non perdere l'accesso alle opzioni fiscali alternative, **non basta iniziare i lavori o avere una fattura pronta: bisogna anche aver pagato in tempo**.

Sconto in fattura e cessione del credito: oneri e fatture non bastano se non si paga in tempo

Il caso: demolizione e ricostruzione con pagamento degli oneri, ma lavori saldati dopo

Crege sontrattor chiasrattor, nache ss
il pagamento degli oneri e re laffature
non bastano accesso si mantenero
l'accesso al a\$\$\$o seal recors
al sconto in tempo



- L'alFA alternativa ten 2024, e stata comp letata la 15 marzo 2024
- I lavori sono riunte concludetti 27 marzo 2024
- I subappaltatori hanno eresi i 27 e 31 marzo 2024 pinto 2024
- In segue, è sviat rigurantello i gooro det 30 marzo 2024

La risposta dell'Agenzia: contano solo i lavori pagati entro il 30 marzo 2024

- Rapatto ietemente eseguito
- Spese sostenute(chuc raggate)
- Fatture a documentare i pì pàgamenti tutto entro il 30 marzo 2024



Conclusione: deroga non applicabile



La mancanza del deroga non applicablà possibilità
alcune possibilità di accedere allo sconto in fattura
o alla cessione del credito' sí noysano se

SCARICA LA RISPOSTA N.105/2025 DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

CLICCA QUI

Risposta n. 103/2025

OGGETTO: Bonus edilizi – sconto in fattura e cessione del credito – limitazioni – deroga – art. 1, co. 5, del decreto-legge n. 39 del 2024 – pagamento della tassa per l'occupazione di suolo pubblico – non rilevanza.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

ALFA (di seguito, "Istante") presenta un'istanza di interpello ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera a), della legge 27 luglio 2000, n. 212, volta a ottenere chiarimenti in merito all'applicazione, nell'ambito dei cd. *bonus* edilizi, dell'articolo 1, comma 5, del decreto-legge 29 marzo 2024, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2024, n. 67 (di seguito, *breviter*, "comma 5"), concernente il blocco del cd. sconto in fattura o della cd. cessione del credito ivi previsto, al caso concreto qui di seguito rappresentato.

L'Istante rappresenta che l'oggetto della propria attività consiste nell'acquisto, nella vendita, nella costruzione e nella ristrutturazione di fabbricati di qualsiasi tipo anche mediante l'appalto a terzi per l'esecuzione dei lavori edili.

Ciò posto, l'Istante riferisce che:

- in data 14 dicembre 2023, ha acquistato *"una palazzina cielo terra [presso] il comune di [...], da ristrutturare e poi rivendere, acquisendone tutti i titoli edilizi in corso di validità dalla parte venditrice con i relativi oneri e benefici fiscali"*;

- in data 26 giugno 2021, la parte venditrice aveva depositato presso il comune di [...] regolare SCIA alternativa al permesso a costruire per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione della palazzina;

- in data 12 maggio 2022, i lavori sono iniziati e, a seguito di richiesta di occupazione di suolo pubblico per cantierizzazione del cantiere, presentata in data 17 maggio 2022, è stato eseguito il versamento di euro [...] da parte dei vecchi proprietari;

- in data 6 febbraio 2024, l'Istante ha presentato al comune di [...], relativamente alla suddetta SCIA in corso di validità ed esecuzione, voltura della ditta esecutrice dei lavori;

- in data 29 marzo 2024, è stata presentata sempre al comune di [...] una variante per modifiche non sostanziali alla suddetta SCIA, che *"non modificava i diritti acquisiti dalla precedente"*.

Tanto premesso, l'Istante chiede se, nel caso di specie, risultino soddisfatte le condizioni previste dal comma 5 affinché la ditta esecutrice dei lavori possa utilizzare il cd. sconto in fattura o la cd. cessione del credito previsti dall'articolo 121, comma 1,

lettere a) e b), del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che, nella fattispecie in esame, il pagamento della tassa per l'occupazione del suolo pubblico, effettuato in data 17 maggio 2022 dai vecchi proprietari, come documentato dalla ricevuta del comune di [...] e dal relativo bonifico allegati all'istanza, soddisfi quanto previsto dal comma 5 per consentire alla ditta esecutrice dei lavori l'utilizzo del cd. sconto in fattura o della cd. cessione del credito.

A sostegno di tale conclusione l'Istante richiama la risoluzione n. 229/E del 18 agosto 2009, in cui è stato chiarito che *"la tassa per l'occupazione del suolo pubblico, pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, è da considerarsi come onere strettamente collegato alla realizzazione dell'intervento edilizio e, pertanto, riconducibile ai costi detraibili indicati nella circolare 121/E del 1998"*.

Dunque, a giudizio dell'Istante, il pagamento della tassa per l'occupazione del suolo pubblico può essere considerato valido al fine del superamento del blocco del cd. sconto in fattura o della cd. cessione del credito previsto dal comma 5.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Preliminarmente si rappresenta che la presente risposta esula e non implica alcuna valutazione in merito ai requisiti, di natura soggettiva e oggettiva, previsti dalla disciplina

agevolativa qui in commento, in relazione ai quali resta fermo ogni potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

L'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, spese per gli interventi indicati nel comma 2 dello stesso articolo 121 (quindi, interventi di ristrutturazione edilizia, eliminazione delle barriere architettoniche, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici) possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante (cd. sconto in fattura);

- per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione (cd. cessione del credito).

Ciò premesso, si osserva che, con riferimento alle opzioni disciplinate dal citato articolo 121, l'articolo 2 del decreto-legge del decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 aprile 2023, n. 38, ha stabilito che a decorrere dal 17 febbraio 2023 tali facoltà non potessero più essere esercitate. In particolare, il comma 1 del citato articolo 2 ha previsto che *"[a] decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto [17 febbraio 2023, n.d.r.], in relazione agli interventi di cui all'articolo 121, comma 2, del decreto-legge 19 maggio 2020, n.*

34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, non è consentito l'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del medesimo decreto-legge".

Il successivo comma 2 ha introdotto una limitazione alla portata della precedente disposizione, ammettendo delle deroghe al divieto ivi disposto; in particolare, stabilisce che *"le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano alle opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi di cui all'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020, per i quali in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto:*

a) per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), [...];

b) per gli interventi effettuati dai condomini risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) [...];

c) per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo [...]".

Alla luce dell'attuale quadro normativo, emerge - per quanto qui di interesse - che dal 17 febbraio 2023 (data di entrata in vigore del decreto-legge n. 11 del 2023) non è più consentito fruire delle detrazioni fiscali in oggetto nelle forme alternative della cd. cessione del credito o del cd. sconto in fattura, a meno che non ricorrano le ipotesi di deroga tassativamente indicate.

Occorre considerare che, da ultimo, il decreto-legge n. 39 del 2024 ha introdotto un'ulteriore restrizione all'applicazione della deroga di cui all'articolo 2, comma 2, del decreto-legge n. 11 del 2023, prevedendo al comma 5 che: *"[l]e disposizioni di cui*

all'articolo 2, commi 2 e 3, del citato decreto-legge n. 11 del 2023, non si applicano agli interventi contemplati al comma 2, lettere a), b) e c), primo periodo, e al comma 3, lettere a) e b), del medesimo articolo 2 per i quali, alla data di entrata in vigore del presente decreto, non è stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati" (sottolineatura aggiunta).

Il comma 5, dunque, prevede che, per gli interventi edilizi per i quali opera la deroga al blocco del cd. sconto in fattura e della cd. cessione del credito di cui all'articolo 2, comma 2, lettere a), b) e c), primo periodo, e comma 3, lettere a) e b), del decreto-legge n. 11 del 2023, la medesima deroga non trovi applicazione nei casi in cui, nonostante la presentazione della CILA o di altro titolo abilitativo sia avvenuta in data antecedente all'entrata in vigore dello stesso decreto-legge n. 11 del 2023 (ossia, antecedente al 17 febbraio 2023), non risulti sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per "*lavori già effettuati*", alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 39 del 2024 (ossia, alla data del 30 marzo 2024).

Per quanto qui di interesse, dal tenore della locuzione "*lavori già effettuati*" contenuta nel comma 5, si ritiene che tale disposizione intenda fare riferimento all'esecuzione, in senso stretto, di lavori edili.

In altri termini, a giudizio della scrivente, la deroga contenuta nel comma 5 opera esclusivamente laddove, alla data del 30 marzo 2024, siano stati sostenuti costi afferenti alla materiale esecuzione degli interventi edilizi (oggetto dell'agevolazione).

Ciò premesso, con il quesito in esame, l'Istante chiede se la deroga al blocco del cd. sconto in fattura o della cd. cessione del credito di cui al comma 5 trovi applicazione

laddove sia stato effettuato esclusivamente il pagamento della tassa per l'occupazione di suolo pubblico entro la data del 30 marzo 2024.

Alla luce di quanto sopra detto, si ritiene che il costo afferente a tale tassa non possa essere ricondotto tra le spese rilevanti ai fini del comma 5, in quanto non riguardante la materiale esecuzione di interventi edilizi.

Tanto premesso, non ricorrendo i presupposti di cui al comma 5 nei termini sopra detti, si ritiene che nel caso in esame non operi la deroga al blocco del cd. sconto in fattura o della cd. cessione del credito ivi prevista.

La presente risposta viene resa sulla base degli elementi evidenziati dichiarati dall'Istante, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)

Risposta n. 104/2025

OGGETTO: Bonus edilizi – sconto in fattura e cessione del credito – limitazioni – deroga – art. 1, co. 5, del decreto-legge n. 39 del 2024 – pagamento di spese per servizi tecnici propedeutici all'inizio dei lavori – non rilevanza.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

ALFA S.r.l. (di seguito, "Istante") presenta un'istanza di interpello ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera a), della legge 27 luglio 2000, n. 212, volta a ottenere chiarimenti in merito all'applicazione, nell'ambito dei cd. *bonus* edilizi, dell'articolo 1, comma 5, del decreto-legge 29 marzo 2024, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2024, n. 67 (di seguito, *breviter*, comma 5), concernente il blocco del cd. sconto in fattura o della cd. cessione del credito ivi previsto, al caso concreto qui di seguito rappresentato.

L'Istante rappresenta di essere una società di ingegneria e di architettura e dichiara che:

- in data 27 maggio 2022 il committente/condominio, in seguito all'assemblea dei proprietari, ha accettato l'offerta dell'Istante per l'esecuzione dell'attività preliminare finalizzata alla realizzazione degli interventi di riduzione del rischio sismico per l'accesso ai benefici fiscali del cd. *Superbonus 110%* e contestuale prosieguo delle attività di progettazione in caso di fattibilità dell'intervento;

- l'Istante ha svolto lo studio di fattibilità e la verifica dei requisiti per la realizzazione degli interventi di riduzione del rischio sismico di cui sopra;

- in data 21 luglio 2022 il committente, in seguito all'assemblea dei proprietari, *"ha accettato lo studio di fattibilità presentato dall'Istante e contestualmente incarico per la progettazione, direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza per i lavori avente ad oggetto i soli interventi rientranti nel cd. Sismabonus"*;

- l'Istante ha, dunque, svolto la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva degli interventi di riduzione del rischio sismico sopra detti;

- in data 18 novembre 2022 l'Istante ha ricevuto, tramite pec dell'amministratore di condominio, formale autorizzazione a procedere alla presentazione della Cilas entro il 18 novembre 2022; tale decisione è stata poi formalmente ratificata nella successiva assemblea condominiale del 22 novembre 2022;

- in data 18 novembre 2022 il Tecnico incaricato ha presentato la CILAS per l'avvio dei lavori approvati;

- in data 22 novembre 2022 il committente, a seguito di delibera assembleare, ha accettato la progettazione definitiva ed esecutiva ed ha dato mandato all'Istante per

la presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus (CilaS), nonché per le successive attività di direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza per i lavori aventi ad oggetto gli interventi di riduzione del rischio sismico rientranti nel cd. *Superbonus 110%*, con esclusione dell'intervento di abbattimento delle barriere architettoniche e di impianto; durante la medesima assemblea, il committente ha deciso di nominare BETA per l'esecuzione dei lavori di riduzione del rischio sismico rientranti nel cd. *Superbonus 110%*, come da progetto redatto dall'Istante.

L'Istante afferma di avere regolarmente emesso, per le attività sopra descritte, a titolo di acconto, la fattura n. [...] del 4 aprile 2023, debitamente pagata dal condominio mediante bonifico bancario in data 6 aprile 2023.

L'Istante fa presente che in data 25 ottobre 2023, in occasione di assemblea condominiale, a seguito della rinuncia da parte di BETA, il committente ha nominato in sostituzione ZETA per l'esecuzione dei lavori di riduzione del rischio sismico rientranti nel cd. *Superbonus 110%*, come da progetto redatto dall'Istante, e riferisce che anche tale impresa, visti l'ulteriore evoluzione normativa ed il blocco cessioni 2023, non ha dato seguito al regolare svolgimento dei lavori.

Tanto premesso, l'Istante chiede se nel caso in oggetto siano soddisfatte le condizioni previste dal comma 5, con particolare riferimento al requisito delle "*spese sostenute*", affinché il condominio/committente possa utilizzare la cd. cessione del credito o il cd. sconto in fattura, previsti dall'articolo 121, comma 1, lettera a), del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che nel caso di specie la spesa sostenuta dal condominio per servizi tecnici propedeutici all'inizio dei lavori e specificatamente per il computo metrico soddisfi le condizioni richieste dal comma 5 affinché il condominio/committente possa utilizzare la cd. cessione del credito o il cd. sconto in fattura.

A conferma di tale conclusione, l'Istante sottolinea come *"la stessa normativa, con il [decreto-legge n. 34 del 2020], abbia sempre fatto rientrare nelle spese agevolabili i costi relativi a studi di fattibilità e/o servizi tecnici propedeutici all'ottenimento dei titoli autorizzativi necessari per eseguire le opere"*.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Preliminarmente si rappresenta che la presente risposta esula e non implica alcuna valutazione in merito ai requisiti, di natura soggettiva e oggettiva, previsti dalla disciplina agevolativa qui in commento, in relazione ai quali resta fermo ogni potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

L'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, spese per gli interventi indicati nel comma 2 dello stesso articolo 121 (quindi, interventi di ristrutturazione edilizia, eliminazione delle barriere architettoniche, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici) possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante (cd. sconto in fattura);

- per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione (cd. cessione del credito).

Ciò premesso, si osserva che, con riferimento alle opzioni disciplinate dal citato articolo 121, l'articolo 2 del decreto-legge del decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 aprile 2023, n. 38, ha stabilito che a decorrere dal 17 febbraio 2023 tali facoltà non potessero più essere esercitate. In particolare, il comma 1 del citato articolo 2 ha previsto che "[a] *decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto* [17 febbraio 2023, n.d.r.], *in relazione agli interventi di cui all'articolo 121, comma 2, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, non è consentito l'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del medesimo decreto-legge*".

Il successivo comma 2 ha introdotto una limitazione alla portata della precedente disposizione, ammettendo delle deroghe al divieto ivi disposto; in particolare, stabilisce che "*le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano alle opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi di cui all'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020, per i quali in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto:*

a) per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), [...];

b) per gli interventi effettuati dai condomini risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) [...];

c) per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo [...]".

Alla luce dell'attuale quadro normativo, emerge - per quanto qui di interesse - che dal 17 febbraio 2023 (data di entrata in vigore del decreto-legge n. 11 del 2023) non è più consentito fruire delle detrazioni fiscali in oggetto nelle forme alternative della cd. cessione del credito o del cd. sconto in fattura, a meno che non ricorrano le ipotesi di deroga tassativamente indicate.

Occorre considerare che, da ultimo, il decreto-legge n. 39 del 2024 ha introdotto un'ulteriore restrizione all'applicazione della deroga di cui all'articolo 2, comma 2, del decreto-legge n. 11 del 2023, prevedendo al comma 5 che: "[l]e disposizioni di cui all'articolo 2, commi 2 e 3, del citato decreto-legge n. 11 del 2023, non si applicano agli interventi contemplati al comma 2, lettere a), b) e c), primo periodo, e al comma 3, lettere a) e b), del medesimo articolo 2 per i quali, alla data di entrata in vigore del presente decreto, non è stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati" (sottolineatura aggiunta).

Il comma 5, dunque, prevede che, per gli interventi edilizi per i quali opera la deroga al blocco del cd. sconto in fattura e della cd. cessione del credito di cui all'articolo 2, comma 2, lettere a), b) e c), primo periodo, e comma 3, lettere a) e b), del decreto-legge

n. 11 del 2023, la medesima deroga non trovi applicazione nei casi in cui, nonostante la presentazione della CILA o di altro titolo abilitativo sia avvenuta in data antecedente all'entrata in vigore dello stesso decreto-legge n. 11 del 2023 (ossia, antecedente al 17 febbraio 2023), *"non risulti sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati"*, alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 39 del 2024 (ossia, alla data del 30 marzo 2024).

Per quanto qui di interesse, dal tenore della disposizione di cui al comma 5 si ritiene che le *"spese sostenute"* debbano essere relative a *"lavori già effettuati"* e che con tale ultima locuzione si intenda fare riferimento all'esecuzione, in senso stretto, di lavori edili.

In altri termini, a giudizio della scrivente, la deroga contenuta nel comma 5 opera esclusivamente laddove, alla data del 30 marzo 2024, siano stati sostenuti costi afferenti alla materiale esecuzione degli interventi edilizi (oggetto dell'agevolazione).

Ciò premesso, con il quesito in esame, l'Istante chiede se la deroga al blocco del cd. sconto in fattura o della cd. cessione del credito di cui al comma 5 trovi applicazione laddove sia stata sostenuta dal condominio/committente una spesa per servizi tecnici propedeutici all'inizio dei lavori, specificamente per il computo metrico.

Alla luce di quanto sopra detto, si ritiene che il costo sostenuto per il computo metrico non possa essere ricondotto tra le spese rilevanti ai fini del comma 5, in quanto non riguardante la materiale esecuzione di interventi edilizi.

Tanto premesso, non ricorrendo i presupposti di cui al comma 5 nei termini sopra detti, si ritiene che nel caso in esame non operi la deroga al blocco del cd. sconto in fattura o della cd. cessione del credito ivi prevista.

La presente risposta viene resa sulla base degli elementi evidenziati dichiarati dall'Istante, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)

Risposta n. 105/2025

OGGETTO: Bonus edilizi – sconto in fattura e cessione del credito – limitazioni – deroga – art. 1, co. 5, del decreto-legge n. 39 del 2024 – pagamento degli oneri di urbanizzazione – non rilevanza – interventi edilizi – fatture emesse dai subappaltatori – pagamento effettuato dopo il 30 marzo 2024 – condizioni – non sussistenza.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

ALFA S.r.l., *start-up* costituita a norma dell'articolo 4, comma 10-*bis*, del decreto-legge 24 gennaio 2015, n. 3, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2015, n. 33 (di seguito, "Istante"), presenta un'istanza di interpello ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera *a*), della legge 27 luglio 2000, n. 212, volta a ottenere chiarimenti in merito all'applicazione, nell'ambito dei cd. *bonus* edilizi, dell'articolo 1, comma 5, del decreto-legge 29 marzo 2024, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2024,

n. 67, concernente il blocco del cd. sconto in fattura o della cd. cessione del credito ivi previsto, al caso concreto qui di seguito rappresentato.

L'Istante dichiara di aver sottoscritto in data 17 gennaio 2024 un contratto d'appalto, in qualità di *general contractor*, per la ristrutturazione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione, di un complesso immobiliare sito in [...] (di seguito, "Intervento edilizio").

L'Intervento edilizio è stato autorizzato con SCIA alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, depositata presso l'amministrazione comunale competente in data 21 novembre 2022.

L'Istante riferisce che, in data 19 febbraio 2024, la parte committente ha provveduto al pagamento "*degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e dei diritti di segreteria*", per l'importo complessivo di euro [...].

In seguito, è stato comunicato al Comune il giorno di inizio dei lavori (effettivamente iniziati il giorno 26 febbraio 2024).

L'Istante rileva che:

- in data 27 marzo 2024, è stata completata la demolizione del fabbricato, compreso il trasporto a discarica dei materiali di risulta;

- "*le attività inerenti questa fase di lavoro risultano fatturate, in data 27 marzo 2024, dal subappaltatore, per quanto concerne il taglio del calcestruzzo armato, ed in data 31 marzo 2024 per la restante parte dei lavori*"; e

- *"alla data del 30 marzo 2024 non risultano ulteriori pagamenti oltre quelli concernenti gli oneri sopracitati ed ancora nessuna fattura risulta emessa nei confronti della parte committente"*.

L'Istante, inoltre, evidenzia che per la realizzazione delle opere sopra descritte, la parte committente intenderebbe beneficiare delle agevolazioni previste dall'articolo 14, comma 2-*quater.1*, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 (di seguito, "Sismabonus"), convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, da trasferire a titolo di pagamento mediante il cd. sconto in fattura ai sensi dell'articolo 121, comma 1, lettera a), del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, (di seguito, solo "sconto in fattura") alla società appaltatrice (*i.e.*, l'Istante) delle lavorazioni in oggetto.

Al riguardo, l'Istante fa presente che il comma 5 dell'articolo 1 del decreto-legge n. 39 del 2024 (di seguito, anche *breviter*, "comma 5") prevede che, per gli interventi per i quali, a legislazione vigente, opera la deroga al blocco del cd. sconto in fattura o della cd. cessione del credito [ovvero le eccezioni previste dall'articolo 2, comma 2, lettere a), b) e c), primo periodo, e comma 3, lettere a) e b), del decreto-legge n. 11 del 2023], questa comunque non opera nei casi in cui - nonostante la presentazione della CILA o di altro titolo abilitativo in data antecedente all'entrata in vigore del decreto-legge n. 11 del 2023 (ossia, prima del 17 febbraio 2023) - non risulti sostenuta *"alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati"* al 30 marzo 2024 (ossia, alla data di entrata in vigore del citato decreto-legge n. 39 del 2024).

Tanto premesso, l'Istante chiede se, nel caso di specie, risultino soddisfatte le condizioni previste dal comma 5, per utilizzare il cd. sconto in fattura (ovvero la cd. cessione del credito).

Con nota del [...], la scrivente ha formulato una richiesta di documentazione integrativa. Con nota del [...], l'Istante ha risposto alla predetta richiesta (di seguito, "documentazione integrativa").

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante sostiene che, nella fattispecie in esame, il pagamento degli "*oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e dei diritti di segreteria*", effettuato in data 19 febbraio 2024 dalla parte committente, e le fatture emesse dalla società subappaltatrice in data 27 e 31 marzo 2024, soddisfino le condizioni previste dal comma 5, per consentire alla parte committente di "*continuare ad utilizzare*" il c.d. sconto in fattura.

Con riferimento alla condizione delle spese sostenute, richiesta dal comma 5, l'Istante ritiene che la locuzione "sostenute" debba essere intesa nell'accezione che tale termine assume in materia di *bonus* edilizi, a seconda del soggetto destinatario del *bonus* stesso, e, a questo riguardo, fa presente che:

- per le persone fisiche non esercenti attività di impresa, le spese si considerano sostenute secondo un criterio di cassa, vale a dire con riferimento alle somme pagate nel periodo considerato;

- per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali deve farsi riferimento al criterio di competenza e, quindi, alla data di ultimazione della prestazione,

indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

Tanto premesso, l'Istante ritiene che, nel caso di specie, la condizione della fatturazione degli interventi edilizi sia rispettata, dal momento che il comma 5 risulta avere *"un perimetro di applicazione molto ampio, in quanto non richiede necessariamente che le fatture siano emesse dall'impresa appaltatrice dei lavori o dal general contractor alla parte committente, ma possono riguardare anche fatture di subappalto e/o spese tecniche"*.

Per quanto concerne il rispetto della condizione relativa all'effettiva realizzazione delle opere, a parere dell'Istante, il comma 5 non delimita la *"natura"* del pagamento, che può riguardare, quindi, qualsiasi spesa sostenuta dalla parte committente, compresi, dunque, gli oneri di urbanizzazione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Preliminarmente si rappresenta che non sono oggetto della presente risposta i requisiti, di natura soggettiva e oggettiva, previsti dalla disciplina agevolativa qui in commento, in relazione ai quali resta fermo ogni potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

L'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni dal 2020 al 2024, spese per gli interventi indicati nel comma 2 dello stesso articolo 121 (quindi, anche interventi rientranti nel Sismabonus) possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante (il cd. sconto in fattura);

- per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione (la cd. cessione del credito).

Con riferimento alle opzioni disciplinate dal citato articolo 121, l'articolo 2 del decreto-legge n. 11 del 2023 ha stabilito che a decorrere dal 17 febbraio 2023 tali facoltà non potessero più essere esercitate. In particolare, il comma 1 del citato articolo 2 ha previsto che *"[a] decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto [17 febbraio 2023, n.d.r.], in relazione agli interventi di cui all'articolo 121, comma 2, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, non è consentito l'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del medesimo decreto-legge"*.

Il successivo comma 2 ha ridotto la portata della precedente disposizione, prevedendo delle deroghe al divieto ivi disposto; in particolare, ha stabilito che *"le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano alle opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi di cui all'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020, per i quali in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto:*

a) per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), [...];

b) per gli interventi effettuati dai condomini risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) [...];

c) per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo [...]".

Alla luce dell'attuale quadro normativo, emerge - per quanto qui di interesse - che dal 17 febbraio 2023 (data di entrata in vigore del decreto-legge n. 11 del 2023) non è più consentito fruire delle detrazioni fiscali in oggetto nelle forme alternative della cd. cessione del credito o del cd. sconto in fattura, a meno che non ricorrano le ipotesi di deroga tassativamente indicate.

Tra tali ipotesi, come visto, rientra la fattispecie della demolizione e ricostruzione dell'edificio, tipologia di opere che vengono realizzate nel caso in esame, per le quali l'Istante riferisce che il titolo abilitativo è stato presentato in data 21 novembre 2022.

Occorre considerare, tuttavia, che, da ultimo, il decreto-legge n. 39 del 2024 ha introdotto un'ulteriore restrizione all'applicazione della deroga di cui all'articolo 2, comma 2, del decreto-legge n. 11 del 2023, prevedendo al comma 5 che: "[l]e disposizioni di cui all'articolo 2, commi 2 e 3, del citato decreto-legge n. 11 del 2023, non si applicano agli interventi contemplati al comma 2, lettere a), b) e c), primo periodo, e al comma 3, lettere a) e b), del medesimo articolo 2 per i quali, alla data di entrata in vigore del presente decreto, non è stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati" (sottolineatura aggiunta).

Dunque, le deroghe al blocco delle opzioni di cui all'articolo 121 citato [cioè, le eccezioni previste all'articolo 2, comma 2, lettere a), b) e c), primo periodo, e comma 3,

lettere a) e b), del decreto-legge n. 11 del 2023] continuano a operare al verificarsi delle ulteriori condizioni richieste dal comma 5, in relazione agli interventi edilizi ammessi al *Superbonus* o ad altre detrazioni previste per altri interventi, per i quali si sono verificati, antecedentemente al 17 febbraio 2023, i relativi presupposti e, al 30 marzo 2024, siano stati eseguiti lavori con il "sostenimento" delle relative spese, documentate da fattura.

In altri termini, il comma 5 prevede che, per gli interventi edilizi per i quali opera la deroga al blocco del cd. sconto in fattura e della cd. cessione del credito, detta deroga non ha effetto nei casi in cui, nonostante la presentazione della CILA o di altro titolo abilitativo sia avvenuta in data antecedente all'entrata in vigore dello stesso decreto-legge n. 11 del 2023 (ossia, antecedentemente al 17 febbraio 2023), non risulti "*sostenuta*" alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 39 del 2024 (ossia, alla data del 30 marzo 2024).

La *ratio* della norma è quella di impedire che i soggetti, che anteriormente alla data del 17 febbraio 2023 rientravano nelle deroghe previste dall'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto-legge n. 11 del 2023, conservino il diritto all'esercizio delle opzioni del cd. sconto in fattura o della cd. cessione del credito, se non abbiano effettuato lavori per i quali abbiano "*sostenut[o]*" spese al 30 marzo 2024, documentate da fattura.

Dal tenore letterale del comma 5, dunque, l'applicabilità della deroga ivi prevista opera solo al contemporaneo ricorrere, al 30 marzo 2024 (data di entrata in vigore del decreto-legge n. 39 del 2024), delle seguenti condizioni:

- (a) l'avvenuta esecuzione di lavori edili ("*lavori già effettuati*");
- (b) il sostenimento dei relativi costi ("*sostenuta alcuna spesa*"); e
- (c) la documentazione di questi mediante fattura ("*documentata da fattura*").

In considerazione della *ratio* della norma, si ritiene che la locuzione "*lavori già effettuati*" si riferisca alla materiale esecuzione di interventi edilizi, escludendo, dunque, ogni prestazione attinente e/o riconducibile ad attività preparatorie all'effettuazione degli stessi. Pertanto, i costi relativi alle attività professionali o di consulenza, nonché quelli relativi agli oneri di urbanizzazione o per l'ottenimento di autorizzazioni amministrative, non rilevano ai fini del rispetto del requisito in parola.

In presenza di lavori effettivamente eseguiti alla data del 30 marzo 2024, si ritiene che le ulteriori due condizioni richieste dal richiamato articolo 1, comma 5, del decreto-legge n. 39 del 2024, relative al sostenimento, mediante pagamento, delle spese relative ai lavori effettuati e la loro documentazione mediante fattura, possano essere verificate sia nei rapporti tra committente e appaltatore, sia tra quest'ultimo e gli eventuali subappaltatori.

Pertanto, ai fini dell'applicazione della deroga prevista dal richiamato articolo 1, comma 5, assumono rilevanza anche i pagamenti delle spese per lavori effettuati, documentati con fattura, dal subappaltatore nei riguardi dell'appaltatore e ciò anche nell'ipotesi in cui, alla data del 30 marzo 2024, l'appaltatore non abbia ancora ricevuto dal committente alcun pagamento per i lavori effettuati, né abbia ancora emesso, nei riguardi dello stesso committente, nessuna fattura al fine di documentare l'esecuzione dei lavori.

Al fine di assicurare la finalità del comma 5 (diretta a limitare i soggetti destinati a mantenere la facoltà di esercitare le opzioni di cui all'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020), dunque, il sostenimento della spesa relativa all'esecuzione dei lavori deve avvenire mediante il relativo pagamento entro la data del 30 marzo 2024 e tale pagamento può essere effettuato anche da un soggetto diverso dal committente principale

(ad esempio, dall'appaltatore nei riguardi del subappaltatore e ciò indipendentemente dal fatto che, entro la data del 30 marzo 2024, vi sia stato anche un pagamento per lavori effettuati del committente nei riguardi dell'appaltatore).

Oltre al pagamento, il sostenimento delle spese relative a lavori effettuati deve essere documentato mediante fattura (sempre entro la predetta data).

Ne consegue che l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito può essere esercitata anche dal committente che si avvale di un appaltatore (ad esempio, di un contraente generale) il quale, nonostante abbia pagato alla data del 30 marzo 2024 ai subappaltatori una parte dei lavori effettuati, non abbia entro tale data emesso fattura nei confronti del committente in relazione ai medesimi lavori. Anche in tale ipotesi, i pagamenti devono riferirsi a "*lavori già effettuati*".

Resta fermo, inoltre, che il legame tra il pagamento da parte delle imprese esecutrici dei lavori e il committente dei lavori, beneficiario finale dell'agevolazione, deve essere debitamente documentato.

Ciò posto, con il quesito in esame, concernente l'interpretazione del predetto comma 5, l'Istante chiede se la deroga al blocco del cd. sconto in fattura o della cd. cessione del credito ivi contenuta trovi applicazione laddove:

(1) siano stati pagati (il 19 febbraio 2024) dalla parte committente esclusivamente i cd. oneri di urbanizzazione;

(2) siano state emesse (la prima, il 27 marzo 2024, e la seconda, il 31 marzo 2024) fatture dalla società subappaltatrice per l'esecuzione di lavori di demolizione concernenti gli interventi edilizi.

Per quanto riguarda il punto (1), si tratta - sulla base di quanto affermato in istanza - delle uniche spese sostenute dalla parte committente alla data del 30 marzo 2024 (*"[a]lla data del 30/03/2024 non risultano ulteriori pagamenti oltre quelli concernenti gli oneri sopracitati [ossia, gli oneri di urbanizzazione, il costo di costruzione e i diritti di segreteria di cui al d.P.R. n. 380 del 2001, n.d.r.] ed ancora nessuna fattura risulta emessa nei confronti della parte committente"* - così pag. [...] dell'istanza).

Alla luce di quanto sopra detto, si ritiene che gli oneri amministrativi di costruzione e urbanizzazione dovuti per la realizzazione degli interventi edilizi previsti - come quelli descritti nell'istanza - o, comunque, imposti a qualunque titolo, concernenti la compartecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione, non siano riconducibili tra le spese rilevanti ai fini del comma 5, posto che detti oneri non riguardano la materiale esecuzione di interventi edilizi.

Con riferimento al punto (2), la circostanza che alla data del 27 marzo 2024 siano state comunque poste in essere alcune lavorazioni (come il taglio del calcestruzzo) concernenti gli interventi edilizi astrattamente agevolabili, non soddisfa le condizioni richieste dal comma 5 in quanto la relativa fattura, anche se emessa dalla società subappaltatrice prima del 30 marzo 2024, risulta pagata successivamente a tale data.

Dagli allegati alla documentazione integrativa emerge, infatti, che la predetta fattura è stata pagata dopo la data del 30 marzo 2024 (in particolare il primo addebito, a titolo di acconto, risale al 3 aprile 2024 e il secondo, a titolo di saldo, al 23 maggio 2024 - [...]).

Alla luce delle considerazioni svolte, si ritiene che, nel caso in esame, la deroga al blocco del cd. sconto in fattura (o della cd. cessione del credito), prevista dal comma 5, non operi, non ricorrendo i presupposti ivi previsti nei termini sopra detti.

Dunque, non sussistono le condizioni richieste per riconoscere al committente l'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121 citato in relazione all'intervento edilizio rappresentato in istanza.

La presente risposta viene resa sulla base degli elementi evidenziati dichiarati dall'Istante, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nella documentazione integrativa e nei relativi allegati, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)