

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)