



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Cessione dei bonus edilizi da comunicare entro il 16 marzo 2025

di Alessandro Bonuzzi

Seminario di specializzazione

Controlli fiscali in tema di Superbonus, detrazioni nell'edilizia e crediti d'imposta

Scopri di più



La **comunicazione di opzione** per la **cessione della detrazione** spettante o per lo **sconto in fattura** ex [articolo 121, D.L. 34/2020](#), con riferimento alle **spese sostenute** nel corso del **2024** per l'esecuzione di interventi edilizi, deve essere trasmessa entro la data del prossimo **16 marzo 2025**.

Si tratta del termine ultimo, in **alcun modo derogabile**, siccome il mancato invio entro la scadenza non può essere sanato nemmeno avvalendosi dell'istituto della **remissione in bonis** ex [articolo 2, comma 1, D.L. 16/2012](#), specificatamente abolito per tale adempimento dall'[articolo 2, comma 1, D.L. 39/2024](#).

Il Legislatore, con una serie di interventi, ha sempre più **ridotto** la possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura a partire dal **17 febbraio 2023**.

In particolare, il **comma 1, dell'articolo 2, D.L. 11/2023** (c.d. Decreto Cessioni), ha introdotto, a decorrere dal 17 febbraio 2023 (data di entrata in vigore del medesimo decreto), un **divieto** all'esercizio delle opzioni per la fruizione con modalità alternative alla detrazione (quindi, sconto in fattura o cessione del credito corrispondente alle detrazioni). Tuttavia, i **commi 2 e 3, dell'articolo 2, D.L. 11/2023**, prevedono **specifiche deroghe** a tale divieto, che operano al verificarsi delle condizioni **tassativamente previste**.

Tra le eccezioni, vi è quella della **lettera b), del comma 2, dell'articolo 2, D.L. 11/2023**, secondo cui il **divieto di cessione o sconto non opera** se, in data antecedente al 17 febbraio 2023, “*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), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto-legge n. 34 del 2020*”.

Successivamente, è intervenuto l'[articolo 1, D.L. 39/2024](#), che ha recato modifiche all'ambito applicativo dei **commi 2 e 3, dell'articolo 2, Decreto Cessioni**. Nello specifico, l'[articolo 1, comma 5, D.L. 39/2024](#), prevede che “*Le 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**.

La ratio di tale disposizione è quella di **impedire** che i soggetti che rientravano nelle deroghe previste dall'[**articolo 2, commi 2 e 3, Decreto Cessioni**](#) – avendo effettuato anteriormente al 17 febbraio 2023 gli adempimenti ivi previsti – conservino il diritto all'esercizio delle opzioni di cessione e sconto se non hanno **pagato** alcuna **spesa al 30 marzo 2024**, documentata da **fattura**, per lavori **già effettuati**.

Il tenore letterale della norma ha creato **non pochi dubbi interpretativi**, che l'Agenzia delle entrate ha cercato di dirimere soprattutto con la [**risposta a interpello n. 26/E/2024**](#). Al riguardo, giova ricordare che nell'occasione l'Amministrazione finanziaria ha affermato che:

1. l'applicabilità della deroga opera laddove, al **30 marzo 2024**, ricorrono **congiuntamente** tutte le condizioni richieste dalla norma stessa (quindi, fattura, sostenimento della spesa ed effettuazione di lavori);
2. la locuzione “*lavori già effettuati*” si riferisca all'**esecuzione** di **interventi edilizi escludendo**, dunque, a titolo esemplificativo, le **spese professionali**, nonché quelle sostenute per il pagamento degli **oneri di urbanizzazione**, per il pagamento della **tassa di occupazione** del suolo pubblico, per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative;
3. non consentono, inoltre, di accedere alla menzionata deroga neanche le **spese relative ai servizi tecnici** propedeutici all'inizio dei lavori e le **mere attività preparatorie** del cantiere (ad esempio, per l'**acquisto** dei **materiali** o l'**installazione** di **ponteggi**), in quanto tali spese non afferiscono ad un intervento realizzato nella sua **consistenza strutturale**;
4. per le spese relative a interventi sulle parti comuni degli edifici, rileva il **pagamento** dei lavori da parte del **condominio**, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino;
5. in caso di **sconto in fattura integrale** (e, dunque, senza alcun pagamento), occorre fare riferimento alla data di emissione della fattura. Diversamente, nel caso di **sconto parziale** (con il pagamento dell'importo residuo), occorre fare riferimento alla data del pagamento dell'importo della fattura eccedente lo sconto, **a nulla rilevando la data di emissione della fattura** da parte del fornitore;
6. la condizione “*per lavori già effettuati*” si ritiene soddisfatta, in generale, quando, relativamente ai singoli interventi autonomamente considerati, il **pagamento** effettuato **entro il 30 marzo 2024** si riferisca alla **realizzazione, anche in parte**, dei relativi **lavori** e sia stato **documentato** mediante fattura;
7. nell'ipotesi, però, in cui più interventi, ancorché autonomi, siano ricompresi nel **medesimo titolo abilitativo (CILAS)** o – se si tratta di interventi per i quali non sia richiesta la presentazione di un titolo abilitativo – nell'accordo vincolante, la condizione è soddisfatta quando le spese pagate, documentate da fattura, si riferiscono **anche a uno solo** degli **interventi** ivi indicati;



8. la condizione richiesta è soddisfatta anche quando le spese per i predetti lavori siano state pagate, nell'ambito di un contratto di appalto, da un **soggetto diverso** dal **committente beneficiario** della detrazione (l'appaltatore principale o eventuali subappaltatori). 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”**.