STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

BONUS EDILIZI: SOLO L'ESECUZIONE MATERIALE CONSENTE LA DEROGA AL BLOCCO CESSIONI

Pubblicato il17 Aprile 2025 di Sabatino Pizzano

I recenti chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate definiscono con precisione quali pagamenti consentono di mantenere la facoltà di cessione del credito e sconto in fattura per i bonus edilizi. Le risposte a interpello nn. 103, 104 e 105 del 15 aprile 2025 stabiliscono che solamente le spese documentate da fattura per lavori effettivamente eseguiti entro il 30 marzo 2024 permettono di accedere alle deroghe al blocco delle opzioni.

L'evoluzione normativa delle opzioni per i bonus edilizi

Il percorso normativo relativo alle opzioni alternative alla detrazione fiscale ha subito progressivi irrigidimenti. La facoltà di optare per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo, prevista dall'art. 121 del DL 34/2020, è stata limitata significativamente a partire dal 17 febbraio 2023 con l'art. 2 comma 1 del DL 11/2023 e successivamente dagli artt. 2 e 3 del DL 212/2023 e dall'art. 1 del DL 39/2024.

Nonostante tali restrizioni, permangono alcune salvaguardie per chi rientra nelle clausole di esenzione previste dai vari interventi legislativi. Particolare rilevanza assume la condizione dell'avvenuto sostenimento di spese documentate da fattura per lavori già effettuati alla data del 30 marzo 2024, stabilita dall'art. 1 comma 5 del DL 39/2024.

L'amministrazione finanziaria ha chiarito che devono sussistere **congiuntamente** tutte le condizioni richieste dalla norma per applicare la deroga al blocco delle opzioni.

Il significato di "lavori già effettuati" secondo l'Agenzia delle Entrate

Per l'espressione "lavori già effettuati", l'Agenzia delle Entrate ha fornito un'interpretazione restrittiva. Questa locuzione fa riferimento esclusivamente "all'esecuzione, in senso stretto, di lavori edili". Non rientrano quindi in tale definizione le attività preparatorie o amministrative.

Affinché operi la deroga al blocco delle opzioni, alla data del 30 marzo 2024 devono essere stati sostenuti costi afferenti alla **materiale esecuzione degli interventi edilizi** oggetto dell'agevolazione. Si tratta di una precisazione fondamentale che esclude numerose tipologie di spese preliminari o accessorie.

Le spese non rilevanti ai fini della deroga

L'Agenzia delle Entrate, attraverso le recenti risposte a interpello, ha definito con chiarezza quali tipologie di spese non consentono di mantenere la facoltà di opzione per cessione o sconto. In particolare:

La risposta n. 103/2025 ha precisato che l'aver pagato esclusivamente la tassa per l'occupazione di suolo pubblico (TOSAP) entro il termine del 30 marzo 2024 non consente di poter optare per cessione/sconto.

La risposta n. 104/2025 ha stabilito che anche l'aver sostenuto entro il termine le sole spese per "servizi tecnici propedeutici all'inizio dei lavori, specificamente per il computo metrico", non permette di accedere alla deroga.

La risposta n. 105/2025 ha ribadito che 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 dell'applicazione della deroga.

Questa interpretazione rigorosa conferma l'orientamento dell'amministrazione finanziaria già espresso in precedenti documenti di prassi, come la risposta n. 26/2025 e gli interpelli DRE Lombardia n. 904-955/2024 e DRE Veneto n. 907-326/2024.

I pagamenti tra appaltatore e subappaltatore

Un aspetto particolarmente rilevante riguarda i rapporti tra committente, appaltatore e subappaltatore. L'Agenzia ha chiarito che se alla data del 30 marzo 2024 i lavori sono stati effettivamente eseguiti, la condizione del sostenimento delle spese e la loro documentazione mediante fattura può essere verificata sia nei rapporti tra committente e appaltatore, sia tra quest'ultimo e gli eventuali subappaltatori.

In altri termini, le opzioni sono esercitabili anche se al 30 marzo 2024 il committente non ha sostenuto alcuna spesa relativamente ai lavori effettuati, ma sono state pagate le spese per detti interventi, documentati da fattura, dall'appaltatore nei riguardi del subappaltatore.

Nella risposta a interpello n. 105/2025, l'Agenzia delle Entrate attribuisce rilevanza alla **data di effettivo pagamento** degli interventi edilizi da parte dell'impresa appaltatrice. Tale precisazione risulta determinante per stabilire se sussistano o meno i presupposti per l'applicazione della deroga.

Caso pratico: subappalto e tempistica dei pagamenti

Si consideri il caso di un intervento edilizio con CILAS presentata prima del 17 febbraio 2023. L'impresa appaltatrice ha affidato in subappalto alcuni lavori che sono stati materialmente eseguiti entro il 30 marzo 2024. La fattura è stata emessa dal subappaltatore prima del 30 marzo 2024, ma il pagamento è avvenuto successivamente a tale data.

In questa situazione, secondo quanto chiarito nella risposta n. 105/2025, non sarebbe applicabile la deroga al blocco delle opzioni, poiché manca il requisito del pagamento entro la data stabilita. Non è quindi sufficiente che i lavori siano stati eseguiti e la fattura emessa entro il termine, se il pagamento è avvenuto successivamente.

Requisiti per mantenere la facoltà di opzione

Alla luce dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate, possiamo sintetizzare i requisiti necessari per mantenere la facoltà di optare per cessione del credito o sconto in fattura:

1. Presentazione della CILAS o di altro titolo abilitativo prima del 17 febbraio 2023;
2. Esecuzione materiale dei lavori edilizi entro il 30 marzo 2024;
3. Pagamento effettivo delle spese relative ai lavori eseguiti entro il 30 marzo 2024;
4. Documentazione delle spese mediante fattura emessa entro il 30 marzo 2024.

La mancanza di anche uno solo di questi requisiti comporta l'impossibilità di accedere alla deroga prevista dall'art. 1 comma 5 del DL 39/2024.

L'approccio metodologico dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate ha adottato un approccio interpretativo orientato alla ratio della norma, che mira a limitare la platea dei soggetti che possono continuare ad avvalersi delle opzioni alternative alla detrazione. La finalità della disposizione è quella di impedire che coloro che, pur rientrando formalmente nelle deroghe previste, non abbiano effettivamente avviato i lavori, possano continuare a beneficiare delle opzioni.

Tale impostazione si inserisce in un contesto di progressivo contenimento dell'impatto finanziario dei bonus edilizi sulle casse dello

Stato, attraverso limitazioni sempre più stringenti all'utilizzo delle opzioni alternative alla detrazione diretta.

Le precisazioni fornite con le recenti risposte a interpello rappresentano un ulteriore tassello interpretativo che contribuisce a definire con maggiore chiarezza l'ambito applicativo delle disposizioni in materia di bonus edilizi, riducendo i margini di incertezza per operatori e contribuenti.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA