



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

CESSIONE DEL CREDITO SUPERBONUS, IL FISCO TRACCIA LA LINEA: COSA SALVA L'OPZIONE

Publicato il 4 Settembre 2025 di Sabatino Pizzano



Con una serie di interventi mirati, l'Agenzia delle Entrate traccia il perimetro definitivo per chi spera ancora di utilizzare lo **sconto in fattura** o la **cessione del credito** per il Superbonus. Dopo il blocco imposto dal decreto-legge 39/2024, i margini di manovra sono ridotti e legati a una data cruciale: il **30 marzo 2024**. I recenti chiarimenti, forniti attraverso diverse risposte a interpellato, non lasciano spazio a dubbi: per accedere alle deroghe, a quella data doveva esistere una situazione di fatto ben precisa, che andava oltre la semplice pianificazione dei lavori.

📄 Cosa sapere in un minuto

- Dopo il DL 39/2024, **sconto in fattura** e **cessione del credito** per il Superbonus sono possibili solo se al 30 marzo 2024 erano soddisfatte tutte e tre queste condizioni:
 - inizio dei lavori edili (anche solo parziale);
 - sostenimento di costi direttamente collegati ai lavori effettivi;
 - presenza di una fattura che documenti la spesa.
- **Contano solo le spese collegate all'esecuzione materiale degli interventi**; costi preliminari (oneri, autorizzazioni, consulenze) non danno diritto all'agevolazione.
- Il cambio d'impresa **non pregiudica** il diritto se la CILAS originaria è stata presentata e vi sono pagamenti documentati prima della data limite.
- **Pagamenti al subappaltatore** tramite general contractor, con fattura entro il 30 marzo 2024, sono validi per salvaguardare lo sconto/cessione.
- **Crediti "in attesa di accettazione"** sulla piattaforma dell'Agenzia non sono nella disponibilità del cedente e non sono compensabili in F24, né indicabili in dichiarazione.
- Per la ripartizione decennale delle spese 2022, **la scelta andava fatta nella dichiarazione 2023**.

Tre paletti invalicabili per la deroga

Per salvare le opzioni alternative alla detrazione diretta, non basta aver avviato l'iter burocratico. L'articolo 1, comma 5, del DL 39/2024 esige che, alla data del 30 marzo, fossero soddisfatte *congiuntamente* tre condizioni essenziali. Innanzitutto, l'**avvenuta esecuzione di lavori**, anche se solo parziale. In secondo luogo, il **sostenimento di costi** direttamente collegati a tali interventi edili.

Infine, la **presenza di una fattura** che documenti in modo inequivocabile la spesa sostenuta. Un punto chiave, messo in luce dal Fisco, è che non rileva il raggiungimento di una specifica percentuale di avanzamento lavori; è l'effettivo avvio del cantiere a fare la differenza.

La spesa che conta: dal cantiere, non dalla scrivania

Ma quali spese possono considerarsi effettivamente "sostenute" per salvare il beneficio? Le risposte n. 103, 104 e 105 del 2025 sono categoriche: la deroga si applica solo ai costi inerenti alla **materiale esecuzione degli interventi**. Questo significa che tutte le spese preliminari, seppur necessarie, non sono sufficienti a garantire l'accesso a sconto e cessione.

Restano fuori, ad esempio, la tassa per l'occupazione di suolo pubblico, gli oneri di urbanizzazione, i costi per l'ottenimento di autorizzazioni amministrative e le parcelle per attività professionali o di consulenza propedeutiche. Il Fisco distingue nettamente la

fase progettuale e burocratica da quella operativa, riconoscendo valore solo a quest'ultima.

Cessione del credito Superbonus, la Cilas salva anche col cambio d'impresa

Uno scenario frequente nella pratica è quello del cambio dell'impresa esecutrice a cantiere avviato. Questo può compromettere l'agevolazione? Fortunatamente no, come chiarisce la risposta n. 15/2025. Un condominio che ha regolarmente presentato la CILAS a novembre 2022 e pagato parte delle spese prima del 30 marzo 2024, può continuare a beneficiare dello sconto in fattura anche se i lavori successivi a tale data vengono affidati a un'altra impresa.

L'elemento che "congela" il diritto è la **presentazione della CILAS originale** nei termini. Le eventuali varianti successive non pregiudicano l'opzione, offrendo una boccata d'ossigeno a molti cantieri che affrontano imprevisti.

L'acconto al subappaltatore? Un via libera per il condominio

La risposta n. 26/2025 affronta un'altra casistica di enorme rilevanza, specie nei lavori complessi gestiti da un *general contractor*. Per un condominio, il diritto a esercitare l'opzione per lo sconto o la cessione si considera salvaguardato se, entro il 30 marzo 2024, è stato effettuato **almeno un pagamento documentato da fattura**, anche se tale pagamento è stato eseguito dal *general contractor* verso uno dei suoi subappaltatori.

Questa interpretazione è fondamentale, perché riconosce che l'impulso economico che dà il via alla catena dei lavori è prova sufficiente dell'effettività dell'intervento.

Il credito nel limbo digitale: quando non si può utilizzare

Infine, un monito arriva dalla risposta n. 130/2025 sulla gestione dei crediti già ceduti. Un credito che sulla piattaforma dell'Agenzia risulta "in attesa di accettazione" da parte del cessionario (tipicamente una banca) non è nella disponibilità giuridica del cedente.

Quest'ultimo, quindi, si trova in una sorta di limbo: non può utilizzarlo in compensazione tramite F24, né può inserirlo nella dichiarazione dei redditi. Nello stesso documento, si ricorda che la scelta per la rateizzazione in dieci anni delle spese 2022 andava fatta nella dichiarazione relativa al 2023, precludendo modifiche tardive.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA