



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

DETRAZIONE FISCALE SU FATTURE SUCCESSIVE ALLA COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI: DISCIPLINA APPLICABILE AI BONUS EDILIZI

Pubblicato il 21 Marzo 2025 di Sabatino Pizzano



La gestione fiscale degli interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica presenta peculiarità operative che meritano un'analisi tecnica approfondita. Un aspetto di particolare rilevanza concerne l'emissione e il pagamento di fatture in un momento successivo alla formale comunicazione di fine lavori. La questione assume notevole importanza pratica considerando che numerosi contribuenti si trovano a fronteggiare tale situazione per ragioni di liquidità o per fatturazioni posticipate da parte delle imprese.

Il principio di cassa: quando conta la data di pagamento

La normativa fiscale italiana, in materia di bonus edilizi per le persone fisiche, si basa fondamentalmente sul **principio di cassa**. Questo significa che ciò che determina il diritto alla detrazione non è tanto la data di completamento dei lavori, quanto il momento in cui avviene effettivamente il pagamento della spesa.

In una risposta pubblicata sulla rivista online dell'Agenzia delle Entrate (19 giugno 2015), si afferma espressamente che *"non ci sono limiti in riferimento ai termini di pagamento, ferma restando la riconducibilità degli stessi agli interventi di ristrutturazione per cui si vuole usufruire dello sconto di imposta"*. Questo orientamento è stato successivamente confermato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nella risposta all'interrogazione parlamentare del 17 novembre 2021, n. 5-07055, dove si ribadisce che *"i benefici in commento sono correlati al «sostenimento» delle spese, risultando, invece, indifferente la data di ultimazione degli interventi agevolabili"*.

Rilevanza dell'anno di pagamento per la percentuale di detrazione

Un aspetto cruciale da considerare è che **l'anno in cui viene effettuato il pagamento determina la percentuale di detrazione applicabile**. Le aliquote dei bonus edilizi, infatti, sono soggette a variazioni nel tempo in base alle disposizioni delle leggi di bilancio.

Per fare un esempio concreto:

- I pagamenti effettuati nel 2024 per interventi di recupero del patrimonio edilizio (il cosiddetto "bonus casa") danno diritto a una detrazione del 50% della spesa;
- Gli stessi pagamenti, se effettuati nel 2025, saranno detraibili nella misura del 36%, come previsto dall'art. 16-bis del TUIR.

Analogamente, per l'ecobonus la percentuale passa dal 65% (2024) a percentuali inferiori negli anni successivi, mentre per il Superbonus si passa dal 70% (2024) al 65% (2025).

Casi particolari: le eccezioni al principio generale

Il quadro normativo prevede tuttavia alcune significative eccezioni al principio generale dell'irrelevanza della data di fine lavori:

- **Bonus acquisti** I bonus per l'acquisto di unità immobiliari con determinate caratteristiche (art. 16-bis, comma 3, del TUIR e art. 16, comma 1-septies del D.L. n. 63/2013) fanno eccezione alla regola generale. In questi casi, la data di ultimazione degli interventi è determinante per il diritto alla detrazione.
- **Interventi "trainati" nel Superbonus** Per gli interventi "trainati" nell'ambito del Superbonus, la normativa richiede che questi siano effettuati congiuntamente agli interventi "trainanti". L'art. 2, comma 5, del DM 6 agosto 2020 n. 159844 ("Requisiti") stabilisce che la condizione di effettuazione congiunta si considera soddisfatta se "le date delle spese sostenute per gli interventi trainati sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti".
- **Bonus verde** Un'ulteriore particolarità riguarda il bonus verde, per il quale solo il sostenimento della spesa entro il 31 dicembre 2024 garantisce il diritto alla detrazione, essendo questa agevolazione cessata dal 1° gennaio 2025.

Caso pratico: ristrutturazione con pagamenti dilazionati

Immaginiamo il caso del signor Rossi, che ha completato una ristrutturazione della propria abitazione a novembre 2024, con comunicazione di fine lavori presentata al Comune il 30 novembre. A causa di temporanee difficoltà economiche, ha pagato solo il 70% delle fatture entro dicembre 2024, mentre il restante 30% viene saldato a febbraio 2025.

In questa situazione:

- Per il 70% delle spese pagate nel 2024, il signor Rossi avrà diritto alla detrazione del 50% (regime vigente nel 2024);
- Per il 30% delle spese pagate nel 2025, la detrazione sarà del 36% (regime vigente dal 2025).

Quindi, nonostante i lavori siano stati completati nel 2024, la data di pagamento determina la percentuale di detrazione applicabile.

La comunicazione di fine lavori non pregiudica il diritto alla detrazione per i pagamenti effettuati successivamente, purché le fatture siano riferibili all'intervento agevolato.

Documentazione necessaria e controlli

Per garantire la legittimità delle detrazioni richieste, il contribuente deve conservare accuratamente tutta la documentazione relativa all'intervento. In caso di controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria, potranno essere richiesti:

- Le abilitazioni amministrative dalle quali si possa evincere la tipologia dei lavori e la data di inizio;
- Le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese sostenute;
- La certificazione dei bonifici eseguiti, che devono essere "parlanti" (cioè contenere causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione, partita IVA o codice fiscale del destinatario del pagamento);
- L'eventuale comunicazione preventiva all'ASL, ove richiesta.

È bene ricordare che, nel caso in cui successivamente alla comunicazione di fine lavori si intendessero eseguire ulteriori interventi, sarebbe necessario avviare una nuova pratica edilizia, non potendo questi ulteriori lavori essere ricondotti alla precedente autorizzazione.

La disciplina delle fatture emesse e pagate post comunicazione di fine lavori

Una fattispecie ricorrente nella prassi operativa è rappresentata dall'emissione e dal pagamento di fatture in data successiva alla formale comunicazione di fine lavori presentata all'ente comunale competente. Tale situazione si verifica frequentemente sia per esigenze di programmazione finanziaria del contribuente, sia per dinamiche amministrative dell'impresa esecutrice che procede alla fatturazione di talune prestazioni successivamente alla conclusione dell'intervento.

In tale contesto, **l'applicazione del principio di cassa mantiene piena efficacia**: l'elemento determinante ai fini della spettanza della detrazione è costituito dalla data di effettivo pagamento e non dalla data di emissione della fattura né dalla data di comunicazione di fine lavori.

La legittimità della detrazione fiscale è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni sostanziali:

- Riconducibilità oggettiva delle prestazioni fatturate all'intervento agevolato;
- Effettuazione del pagamento mediante bonifico "parlante" conforme ai requisiti normativi;
- Sussistenza di idonea documentazione attestante la correlazione tra la spesa sostenuta e l'intervento realizzato.

Tale impostazione interpretativa, coerente con il principio cardine che ancora il diritto alla detrazione fiscale al sostenimento effettivo della spesa, consente di preservare le legittime aspettative dei contribuenti che, per motivazioni di varia natura, procedono al pagamento di talune fatture in un momento successivo alla conclusione formale dell'intervento edilizio.

SINTESI

Qual è il principio fondamentale per la detrazione delle spese di ristrutturazione e riqualificazione energetica? Il principio di cassa stabilisce che il diritto alla detrazione dipende dalla data di pagamento della spesa, non dalla data di completamento dei lavori.

Cosa dice l'Agenzia delle Entrate riguardo ai termini di pagamento? L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che non esistono limiti specifici per il pagamento, purché le spese siano riconducibili agli interventi di ristrutturazione agevolabili.

Come incide l'anno di pagamento sulla percentuale di detrazione? L'aliquota di detrazione dipende dall'anno di pagamento: ad esempio, per il "bonus casa" nel 2024 la detrazione è del 50%, mentre nel 2025 scende al 36%. Lo stesso vale per l'ecobonus e il Superbonus, le cui percentuali variano negli anni.

Quali sono le principali eccezioni alla regola generale? Alcuni casi fanno eccezione al principio di cassa, come il bonus acquisti (che dipende dalla data di ultimazione lavori), gli interventi "trainati" del Superbonus (che devono avvenire contestualmente ai "trainanti") e il bonus verde, che scade il 31 dicembre 2024.

Cosa accade in caso di pagamenti dilazionati? Se un contribuente paga una parte della spesa in un anno e la restante nell'anno successivo, la detrazione seguirà le aliquote vigenti nei rispettivi anni di pagamento, indipendentemente dalla data di fine lavori.

Quali documenti sono necessari per usufruire delle detrazioni? È essenziale conservare abilitazioni amministrative, fatture, ricevute fiscali, bonifici "parlanti" e, se richiesto, la comunicazione preventiva all'ASL.

Cosa succede se una fattura viene emessa dopo la comunicazione di fine lavori? La detrazione rimane valida purché il pagamento sia effettuato con bonifico "parlante" e la spesa sia riconducibile all'intervento agevolato. La data della fattura o della comunicazione di fine lavori non influisce sulla spettanza del beneficio fiscale.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA