



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SUPERBONUS E VARIANTI ALLA CILAS: LO SCONTO IN FATTURA RESTA VALIDO ANCHE CON CAMBI DI IMPRESA

Publicato il 31 Gennaio 2025 di Sabatino Pizzano



L'Agenzia delle Entrate ha stabilito che **le varianti a progetti edilizi già avviati**, incluse sostituzioni di imprese o modifiche tecniche, non privano del diritto allo **sconto in fattura** per il Superbonus, purché la procedura originaria sia stata attivata entro il 29 marzo 2024. La guida analizza un caso reale, spiegando come gestire cambi di ditte, ritardi e adempimenti per non perdere l'agevolazione.

Il quadro normativo: restrizioni, deroghe e scadenze

Il **Decreto Legge n. 34/2024** (art. 1, co. 2) ha bloccato dal 17 febbraio 2024 le opzioni di **cessione del credito e sconto in fattura** per gli interventi di efficienza energetica, con eccezioni per chi aveva già avviato i lavori. La deroga è regolata dal **DL 39/2024** (art. 1, co. 5), che vincola il beneficio alla presenza di **spese documentate** entro il 30 marzo 2024.

In pratica, per i condomini è necessario:

- Una **delibera assembleare** approvata prima del 17 febbraio 2023;
- Una **CILAS** (Segnalazione Certificata di Inizio Lavori con Sospensione) o altro titolo abilitativo presentato entro il 29 marzo 2024;
- **Pagamenti parziali o totali** per lavori già eseguiti, con fatture emesse entro la stessa data.

***Esempio:** Un condominio presenta la CILAS a febbraio 2024 per la sostituzione delle caldaie. Se il 25 marzo paga 10.000 euro (30% della fattura, con sconto del 70% in fattura), mantiene il diritto al bonus anche se a maggio cambia l'impresa.*

Il caso studio: due sostituzioni di ditte e il rischio di esclusione

Un condominio nel 2022 approva lavori di **riqualificazione energetica** (cappotto termico e pannelli solari), presentando CILAS il 17 novembre 2022. A febbraio 2024, la prima impresa abbandona per sovraccarico di lavoro. Subentra una seconda ditta, che il 26 marzo 2024 emette una fattura di 3.300 euro con sconto del 70% (2.310 euro a credito, 990 euro pagati dal condominio il 29 marzo). Tuttavia, anche questa società recede, lasciando il cantiere incompleto.

Il dubbio: **una terza impresa, subentrante dopo il 30 marzo 2024, può applicare lo sconto in fattura?**

La posizione dell'Agenzia delle Entrate: le varianti non sono un ostacolo

Nella risposta n. 15/2024, l'Agenzia precisa che **le modifiche al progetto iniziale** (varianti soggettive, come il cambio ditta, o oggettive, come adeguamenti tecnici) non annullano la deroga, purché:

1. La **delibera assembleare** sia stata approvata prima del 17 febbraio 2023;
2. La **CILAS originaria** sia depositata entro il 29 marzo 2024;
3. Almeno una parte dei lavori sia stata **fatturata e pagata** entro il 29 marzo 2024.

La **Circolare n. 13/2023** aveva già chiarito che le varianti non inficiano i requisiti, anche se riguardano l'impresa esecutrice.

*L'art. 2-bis del **Decreto Cessioni (DL 38/2023)**, modificato dal DL 39/2024, equipara le varianti presentate dopo il 30 marzo 2024 al progetto originario, purché quest'ultimo rispetti i termini. Ciò evita penalizzazioni per intoppi procedurali o sostituzioni forzate.*

Esempio pratico: come applicare le regole

Immaginiamo un condominio che il 15 marzo 2024 abbia pagato 5.000 euro per la sostituzione dei serramenti, fatturati con sconto del 70%. Se a giugno 2024 l'impresa fallisce e se ne ingaggia una nuova per completare i lavori, la variante alla CILAS non preclude lo sconto per le fatture successive. L'importante è che **la prima fase sia stata avviata e pagata entro la scadenza**.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA