



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SUPERBONUS: LO SCONTO IN FATTURA RESTA VALIDO SE CI SONO PAGAMENTI AI SUBAPPALTATORI

Publicato il 17 Febbraio 2025 di Sabatino Pizzano



L'Agenzia delle Entrate ha recentemente chiarito un aspetto cruciale del Superbonus, che riguarda la possibilità di applicare lo **sconto in fattura** anche in assenza di una fattura diretta tra il **General Contractor** e il committente. **Se entro il 30 marzo 2024 sono stati effettuati lavori e pagamenti ai subappaltatori, lo sconto in fattura e la cessione del credito restano possibili.** Questo chiarimento, contenuto nella risposta n. 26/2025 dell'Agenzia delle Entrate, ha importanti implicazioni per condomini e altri beneficiari del Superbonus, che potrebbero trovarsi in situazioni di incertezza a causa delle recenti restrizioni normative. Vediamo nel dettaglio cosa prevede la normativa e quali sono le condizioni da rispettare per continuare a beneficiare delle agevolazioni fiscali.

Il contesto normativo: le nuove restrizioni e le eccezioni previste

Negli ultimi anni, il Superbonus ha subito numerose modifiche normative, con l'obiettivo di limitarne l'abuso e garantire un controllo più rigido sulle agevolazioni fiscali. Il **Decreto-legge n. 39/2024 (Decreto Cessioni)** ha introdotto nuove restrizioni, stabilendo che, **dal 1° gennaio 2024, la possibilità di optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura è generalmente preclusa**, salvo alcune eccezioni.

Tuttavia, l'articolo 1, comma 5 del decreto prevede una **deroga fondamentale: se i lavori sono stati eseguiti almeno in parte e sono stati effettuati pagamenti documentati entro il 30 marzo 2024, il blocco delle opzioni non si applica.** In altre parole, per evitare di perdere la possibilità di usufruire dello sconto in fattura, è sufficiente che:

- siano stati realizzati almeno in parte i lavori previsti;
- sia stato effettuato e documentato almeno un pagamento per tali lavori.

Ma cosa accade se il General Contractor non ha ancora emesso una fattura nei confronti del committente? L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che **anche un pagamento effettuato ai subappaltatori è sufficiente per soddisfare questa condizione.**

Il ruolo del General Contractor e il pagamento ai subappaltatori

Nella pratica dei lavori edili, il **General Contractor** è l'impresa principale che si occupa della gestione complessiva dell'intervento, affidando spesso l'esecuzione delle opere a una rete di **subappaltatori**. Questo significa che, in molti casi, il pagamento dei lavori avviene prima tra il General Contractor e i subappaltatori e solo successivamente tra il General Contractor e il committente finale (ad esempio, un condominio).

Secondo l'Agenzia delle Entrate, **se il General Contractor ha già effettuato pagamenti documentati ai subappaltatori entro il 30 marzo 2024, il committente può comunque beneficiare dello sconto in fattura o della cessione del credito**, anche se non ha ancora ricevuto una fattura diretta dal General Contractor. Questo chiarimento è essenziale per evitare che ritardi amministrativi nell'emissione delle fatture possano compromettere il diritto a usufruire delle agevolazioni fiscali.

Esempio pratico: come funziona nella realtà

Immaginiamo il caso di un condominio che ha deciso di effettuare lavori di efficientamento energetico usufruendo del Superbonus.

1. **Delibera e affidamento lavori:** Il condominio delibera l'intervento e affida i lavori a un General Contractor, che si impegna ad applicare lo sconto in fattura.
2. **Presentazione della CILAS:** La comunicazione di inizio lavori (CILAS) viene presentata il 25 novembre 2022.
3. **Inizio lavori e pagamenti:** I lavori partono il 6 novembre 2023 e, entro il 30 marzo 2024, il General Contractor paga alcuni subappaltatori per i lavori eseguiti.

4. **Mancata fattura del General Contractor:** Per motivi amministrativi, il General Contractor non ha ancora emesso la fattura nei confronti del condominio.

Grazie alla risposta dell'Agenzia delle Entrate, il condominio può comunque usufruire dello **sconto in fattura**, perché è stato effettuato un pagamento documentato per lavori realizzati.

Cosa non è valido per mantenere lo sconto in fattura

L'Agenzia delle Entrate ha anche chiarito che **non tutti i pagamenti effettuati entro il 30 marzo 2024 sono rilevanti ai fini del mantenimento dello sconto in fattura**. Ad esempio:

- **Il pagamento di soli materiali** non è sufficiente. Se un'impresa ha acquistato materiali ma non ha ancora eseguito lavori, il pagamento non è considerato valido per mantenere il beneficio fiscale.
- **Pagamenti non documentati** o privi di una chiara connessione con l'esecuzione delle opere non sono accettati.

In sostanza, **deve esserci un legame diretto tra il pagamento effettuato e i lavori effettivamente realizzati**.

Un chiarimento che salva molti contribuenti

La risposta dell'Agenzia delle Entrate rappresenta **un'importante salvaguardia per i contribuenti** che hanno avviato lavori con il Superbonus e che, per motivi burocratici, si trovano in una situazione di incertezza. Il chiarimento consente di **evitare il blocco dello sconto in fattura e della cessione del credito**, a condizione che i lavori siano stati avviati e che vi siano pagamenti documentati, anche se effettuati ai subappaltatori.

IN SINTESI

Qual è il chiarimento dell'Agenzia delle Entrate sul Superbonus? L'Agenzia delle Entrate ha stabilito che, ai fini dello sconto in fattura e della cessione del credito, non è necessaria una fattura diretta tra il General Contractor e il committente. Se entro il 30 marzo 2024 sono stati eseguiti lavori e documentati pagamenti ai subappaltatori, il beneficio fiscale rimane valido.

Quali sono le nuove restrizioni introdotte dal Decreto Cessioni? Dal 1° gennaio 2024, la possibilità di cedere il credito o applicare lo sconto in fattura è generalmente preclusa, salvo alcune eccezioni. Una di queste prevede che, se almeno una parte dei lavori è stata realizzata e un pagamento documentato è stato effettuato entro il 30 marzo 2024, il blocco non si applica.

Che ruolo ha il General Contractor in questo contesto? Il General Contractor gestisce l'intervento e paga i subappaltatori per i lavori eseguiti. L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che anche questi pagamenti, se documentati, sono sufficienti per mantenere lo sconto in fattura, anche in assenza di una fattura diretta del General Contractor al committente.

Come si applica questo chiarimento nella pratica? Se un condominio ha deliberato i lavori e affidato l'appalto a un General Contractor, che ha pagato i subappaltatori entro il 30 marzo 2024, il condominio può comunque usufruire dello sconto in fattura, anche se non ha ricevuto una fattura diretta dal General Contractor.

Quali pagamenti non sono validi per mantenere lo sconto in fattura? Non sono considerati validi i pagamenti relativi solo all'acquisto di materiali, senza l'effettiva esecuzione dei lavori, e quelli non documentati o non collegati chiaramente alle opere realizzate.

Qual è l'impatto di questo chiarimento per i contribuenti? L'intervento dell'Agenzia delle Entrate offre una soluzione a molti contribuenti che rischiano di perdere il beneficio fiscale a causa di ritardi amministrativi. Se i lavori sono stati avviati e i pagamenti documentati, lo sconto in fattura resta applicabile, garantendo continuità alle agevolazioni del Superbonus.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA