

OGGETTO	SUPERBONUS E CESSIONE DEL CREDITO – VARIANTE DELLA CILAS IN CILA
RIFERIMENTI	Art. 2, DL n. 11/2023 - CM 27/2023 e CM 13/2023
CIRCOLARE DEL	22/01/2024

Sintesi: il “Decreto Cessioni” contiene una norma di interpretazione autentica secondo cui per le spese relative ad interventi ammessi al superbonus o ad altri bonus edilizi, nel caso di varianti alla CILAS o alla CILA/diverso titolo abilitativo richiesto la verifica per stabilire l’applicabilità delle deroghe allo stop sconto in fattura e cessione del credito deve avvenire con riferimento alla data di presentazione:

- dell’originaria CILAS ovvero CILA/altro titolo abilitativo
- della delibera di esecuzione dei lavori, in caso d’interventi condominiali.

Dunque, non rilevano le varianti al titolo abilitativo né le varianti alla delibera condominiale. Diverso, invece, è il caso in cui le varianti al titolo abilitativo comportino un passaggio da CILAS a CILA.

Come noto, il DL n. 11/2023 (cd. “Decreto Cessioni”) ha sancito, dal 17 febbraio 2023

- il blocco allo sconto in fattura/cessione del credito, ex art. 121, DL n. 34/2020, nell’ambito di tutti i bonus edilizi (bonus ristrutturazione 50%, ecobonus ordinario, superbonus, ecc.)
- prevedendo, nel contempo, delle deroghe, riferite a specifici casi in cui le due opzioni sono ancora possibili.

Dette deroghe sono soggette alla verifica di determinate condizioni. Per quanto attiene i lavori ammessi al superbonus, è necessario che **al 16 febbraio 2023** risulti:

✓ **presentata la Cilas:**

- per interventi diversi da quelli effettuati dai condomini (“villette”/unità funzionalmente indipendenti con accesso autonomo dall’estero; edifici “interamente posseduti” da unico soggetto/in comproprietà)
- per gli interventi su parti comuni condominiali ricorre anche il requisito che, alla medesima data, sia stata adottata la delibera assembleare di approvazione dei lavori

✓ **presentata l’istanza per l’acquisizione del titolo abilitativo:** per gli interventi comportanti la **demolizione e la ricostruzione di interi edifici.**

VARIANTI ALLA CILAS

L’art. 2-bis del DL n. 11/2023 contiene una norma di interpretazione autentica secondo cui:

- ✓ per le spese sostenute in relazione ad interventi ammessi al superbonus o altri bonus edilizi
- ✓ nel caso di varianti alla CILAS (superbonus) o alla CILA/diverso titolo abilitativo richiesto (altri bonus edilizi)

la verifica per stabilire l’applicabilità delle deroghe deve avvenire con riferimento alla data:

- di presentazione dell’originaria CILAS o CILA/altro titolo abilitativo
- e della assunzione della delibera di esecuzione dei lavori, in caso d’interventi condominiali.

Art. 2-bis, DL n. 11/2023: “la presentazione di un progetto in variante alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti. Con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva, agli stessi fini, l’eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante”.

L’Agenzia Entrate (CM 27/2023, p.to 2.3.1 e CM 13/2023) ha fornito alcuni esempi di varianti alla CILAS o alla CILA che non rilevano ai fini delle deroghe (cioè, il cui ricorrere non è di ostacolo alla loro applicazione).

E' il caso in cui si verificano:

- ✓ **modifiche** o **integrazioni al progetto iniziale** (che non ne modificano l'inquadramento ai sensi del Testo unico sull'edilizia, Dpr 380/2001)
- ✓ la **variazione dell'impresa incaricata** dei lavori o del committente degli stessi
- ✓ la previsione della realizzazione d'interventi trainanti/trainati rientranti nel superbonus, non previsti nella CILA presentata a inizio dei lavori.

Esempio1

Il sig. Rossi ha presentato la CILAS il 1° febbraio 2023 (ante 16/02/2023, dunque), per l'effettuazione di un intervento ammesso al super-sismabonus in relazione al proprio villino, per il quale ha previsto lo sconto in fattura.

Il 1/06/2023 è stata presentata una variazione per integrazione del progetto (incluso il mod. B), riferita ai medesimi volumi; la variante non rileva ai fini della possibilità, per il contribuente, di esercitare le opzioni per sconto in fattura/cessione del credito, per tali lavori.

L'impresa ha ultimato i lavori a novembre 2023, emettendo fattura a saldo; la fattura elettronica, che riporta lo sconto in fattura, è stata emessa il 10/12/2023.

Posto che lo sconto è "totale", la fattura si considera "pagata" alla data di emissione (nel 2023):

- entro il 16/03/2024 il contribuente dovrà comunicare sull'apposita piattaforma "Cessione crediti" l'opzione esercitata
- l'impresa edile, una volta accettata l'opzione sulla medesima piattaforma, potrà utilizzare la 1° rata (2024) del credito d'imposta (o procedere, a sua volta, alla cessione di una/più rate, anche singolarmente, posto che si tratta di un credito d'imposta cd. "tracciabile").

Nota: le varianti in corso d'opera **possono essere comunicate alla fine dei lavori** e costituiscono integrazione dell'originario titolo abilitativo presentato (art. 119, co. 13-quinquies, DL n. 34/2020).

DA CILAS A CILA

Una circostanza particolare attiene al caso in cui, durante l'esecuzione dei lavori, il titolo abilitativo richiesto passi da CILAS a CILA.

In tale ipotesi è **necessario verificare** quanto prevede la **normativa urbanistica locale**.

Esempio2

Il sig. Francesco nel 2023 doveva eseguire sulla sua casa lavori ammessi al superbonus e presenta la CILAS al comune il 25 gennaio 2023 (ante 16 febbraio 2023, dunque).

La ditta appaltatrice, dopo qualche mese, si ritira, non intendendo più effettuare gli interventi per i quali aveva anche accordato la cessione del credito.

Il contribuente non è ancora riuscito ad iniziare i lavori.

A fine 2023 trova una nuova impresa disposta a realizzare parte degli interventi; tuttavia, tali interventi non si inquadrano più tra quelli ammessi al superbonus, potendosi fruire solo della detrazione per recupero del patrimonio edilizio (detrazione 50%). A questo punto occorre comunicare al comune le varianti alla CILAS originaria. In tale situazione, al fine di verificare la possibilità di continuare ad optare per lo sconto in fattura/cessione del credito, si presentano i seguenti scenari:

- la normativa urbanistica locale accetta la variante alla CILAS originaria:
 - il contribuente può optare per sconto/cessione, avendo il titolo abilitativo originario data antecedente il 17 febbraio 2023
- la normativa urbanistica locale non accetta le varianti alla CILAS originaria:
 - il contribuente deve rinunciare alla CILAS originaria, presentando un "nuovo" titolo abilitativo (CILA)
 - non può, di conseguenza, optare per sconto in fattura e cessione del credito.