



Bonus edilizi e SOA: le soluzioni per chi non ce l'ha

di Cristian Angeli | 24 Giugno 2023 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#)

Dall'1 luglio sarà obbligatorio possedere l'attestazione per gli appalti sopra i 516.000 euro, ma la Circolare 10 delle Entrate fa salvi alcuni bonus.

Se si intende beneficiare di agevolazioni fiscali per l'edilizia, a partire dal 1° luglio 2023 sarà definitivamente necessario affidare i lavori regolati da contratti di appalto (o subappalto) di importo superiore a 516.000 euro a imprese dotate di certificazione SOA. A stabilirlo è l'art. 10-bis del D.L. n. 21/2022 che richiede che l'impresa esecutrice dei lavori sia in possesso della SOA al momento della sottoscrizione del contratto. Tali certificazioni vengono registrate mensilmente dalle Camere di Commercio e sono quindi visibili nelle visure camerali delle imprese.

L'obbligo di SOA

Precedentemente, tale obbligo certificativo scattava solo nel caso di cessione dei crediti fiscali; adesso, invece, le "condizioni SOA" si attivano anche quando i bonus vengano utilizzati in detrazione diretta delle imposte, e valgono per tutti gli interventi dell'art. 119 (Superbonus) e dall'art. 121, comma 2, del D.L. n.

34/2020 (bonus diversi dal Superbonus).

L'introduzione dell'obbligo di affidare i lavori più costosi ad imprese con SOA rappresenta da un lato una garanzia in più per il committente sull'affidabilità di chi dovrà eseguirli, mettendo fuori gioco le imprese improvvisate. Dall'altro, se si scopre che l'impresa non possiede la SOA corretta oppure che non ne è in possesso, diventa un guaio. In tal caso, infatti, il committente perde il diritto di usufruire dei benefici fiscali per le spese sostenute.

Il quesito

Sono titolare di una piccola impresa di costruzioni non in possesso dell'attestazione SOA. Purtroppo, sto avendo difficoltà a procacciarmi lavori da eseguire, poiché quasi tutti, volendo accedere ai bonus edilizi, richiedono la SOA. Vorrei pertanto sapere quali sono i casi in cui si può fare a meno dell'attestazione. Di quali bonus può beneficiare chi appalta un lavoro a una impresa che priva di SOA e che non intende richiederla? Tra costi di rilascio e di mantenimento, infatti, la SOA rappresenta un onere difficilmente sostenibile per le imprese di piccole e medie dimensioni.

La risposta dell'esperto

L'art. 10-bis del DL 21/2022 ha in effetti previsto che per la quasi totalità dei lavori per i quali il committente intende accedere ai bonus fiscali, se di importo superiore a 516.000 euro, è necessario che l'impresa esecutrice sia in possesso dell'attestazione SOA. Era stato previsto un periodo transitorio per i lavori in corso e un altro valido fino al 30 giugno 2023, durante il quale bastava che l'impresa avesse almeno avviato le procedure di rilascio. A partire dal 1° luglio prossimo, però, la SOA sarà imprescindibile nei casi previsti dal legislatore, che tuttavia ha lasciato degli spiragli che, se ben gestiti, possono dare spazio anche a imprese sprovviste di SOA e che, per i motivi descritti dal gentile lettore, non intendono ottenerla.

La Circolare n. 10/E

Con la circolare n. 10 del 20 aprile 2023, recante *"Qualificazione delle imprese per l'accesso ai benefici di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 – Articolo 10-bis del decreto- legge 21 marzo 2022, n. 21 – Certificazione SOA"*, l'AdE ha chiarito definitivamente l'ambito di applicazione del "requisito SOA" ai fini della fruizione dei bonus edilizi.

A tale proposito, la circolare precisa che *"le "condizioni SOA" riguardano sia la fruizione della detrazione sia l'esercizio delle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito, relativamente agli interventi previsti dall'articolo 119 (Superbonus) e dall'articolo 121, comma 2, (bonus diversi dal Superbonus) del Decreto Rilancio"*.

La SOA non serve per il Sismabonus senza salto di classe

La circolare precisa in una nota che *“Rientrano nei bonus diversi dal Superbonus gli interventi di:*

- *recupero del patrimonio edilizio di cui all’art. 16-bis, co. 1, lett. a), b) e d), del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;*
- *efficienza energetica di cui all’art. 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90;*
- *adozione di misure antisismiche di cui all’art. 16, co. da 1-bis a 1-septies, del d.l. n. 63 del 2013;*
- *recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all’art. 1, co. 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;*
- *installazione di impianti fotovoltaici di cui all’art. 16-bis, co. 1, lett. h), del TUIR;*
- *installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all’art. 16-ter del d.l. n. 63 del 2013;*
- *superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (art. 119-ter del Decreto Rilancio)”.*

Nell’elenco manca il Sismabonus ordinario senza salto di classe sismica, regolato dall’art. 16, co. 1, del DL 63/2013. La Circolare, infatti, fa riferimento solo ai co. da 1-bis a 1-septies.

Non è dato sapere il perché di questa esclusione ma il testo è chiaro, sia quello del decreto, che fa riferimento ai bonus di cui all’art. 121 co. 2, sia quello della Circolare.

È noto che il Sismabonus senza salto di classe permette di ricomprendere una serie ampia di interventi in parte assimilabili a quelli del bonus casa, con la differenza che si tratta di un bonus detraibile in 5 anni e non in 10 e che spetta a tutti i soggetti IRPEF, non solo alle persone fisiche. In tal caso non vi sono quindi limitazioni legate all’importo dei lavori.

Niente SOA per il Sismabonus-acquisti e il bonus immobili ristrutturati

La Circolare fa espressamente salvi dalla necessità di attestazione SOA anche i lavori che possono accedere al Sismabonus-acquisti e al bonus per l’acquisto di immobili ristrutturati. Infatti, il DL 11/2023 (art. 2 ter, co. 1, lett. d), n. 3) ha specificato che le condizioni SOA introdotte dal citato art. 10 bis *“essendo riferite alle spese sostenute per l’esecuzione di lavori, non si applicano con riguardo alle agevolazioni concernenti le spese sostenute per l’acquisto di unità immobiliari”.* L’AdE individua dunque due bonus che agevolando le spese per l’acquisto di immobili e non quelle per l’effettuazione di interventi edilizi, “sfuggono” all’obbligo di SOA. Si tratta del Sismabonus-acquisti (DL 63/2013, art. 16, co. 1 septies) che spetta chi acquisti un’unità immobiliare derivante da demolizione e ricostruzione di interi edifici direttamente dall’impresa di costruzioni, e del bonus immobili ristrutturati (TUIR, art. 16 bis, co. 3), cui possono accedere gli acquirenti di unità immobiliari restaurate o ristrutturate.

Ciò significa che un'impresa priva di SOA può eseguire interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici per destinare alla vendita le unità immobiliari anche se di importo superiore a 516.000 euro, così come interventi di ristrutturazione o restauro di immobili destinati alla vendita.

Frazionare gli appalti per accedere agli altri bonus

Al di fuori delle casistiche sopra descritte, l'unica possibilità che apre la strada degli altri bonus al gentile lettore è quella di frazionare l'appalto, poiché, come chiarito dalla medesima circolare *“nell'ipotesi in cui detti lavori siano affidati in subappalto, le “condizioni SOA” devono essere rispettate dall'impresa appaltatrice, nel caso in cui il valore dell'opera complessiva superi i 516.000 euro, nonché dalle imprese subappaltatrici solo qualora le stesse eseguano lavori di importo superiore a 516.000 euro”*.

In parole povere, se l'importo dei lavori è complessivamente superiore a 516.000 euro, ma una parte di questi viene affidata a un'impresa in subappalto, così da ridurre la quota di lavori afferente a ciascuna di esse, la SOA non serve.

Chiaramente, ciò comporta oneri operativi e organizzativi a carico del committente che devono essere opportunamente valutati.

<https://www.cristianangeli.it/bonus-edilizi-e-soa-le-soluzioni-per-chi-non-ce-lha/>