



Per beneficiare delle detrazioni fiscali derivanti da Superbonus i lavori devono essere ultimati entro il 31/12/2023 o c'è più tempo?

di Cristian Angeli | 1 Marzo 2023 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Sismabonus](#), [Superbonus](#)

È una domanda molto ricorrente, soprattutto per chi è partito in ritardo con il cantiere, e la risposta non è affatto scontata.

Nella miriade di casistiche inerenti ai bonus edilizi, al Superbonus in particolare, non è rara quella dei condomini che si sono attivati in tempo per organizzare la ristrutturazione, incaricando fin da subito un tecnico che, dopo aver fatto lo studio di fattibilità iniziale, ha depositato anche il titolo edilizio in comune, garantendo così la possibilità di beneficiare del 110% e, alla luce del decreto 11/2023, anche la cessione del credito e lo sconto in fattura.

Altrettanto frequente però, è il sotto caso dei condomini che, nonostante tutto questo, non hanno ancora cominciato i lavori, magari perché non hanno trovato l'impresa giusta, oppure l'hanno trovata e questa ha preso (o perso) tempo.

Legittima quindi la domanda: "Per beneficiare delle detrazioni fiscali derivanti da Superbonus i lavori devono essere ultimati entro il 31/12/2023 o c'è più tempo?"

L'orizzonte temporale del Superbonus

Cominciamo col dire che la fatidica data del 31/12/2023, una tra le poche ancora non ritoccata dai governi che si sono succeduti, non rappresenta la fine del “Superbonus”, ma semmai la fine del “Superbonus 110%”. La maxi detrazione continua infatti anche negli anni successivi (2024 e 2025), seppure con aliquote decrescenti, rispettivamente al 70 e al 65%.

Pertanto laddove si dovesse uscire dal “recinto” del 110% le spese effettuate non saranno perse, ma “costeranno” il 40% (o il 45%) in più. Questo in linea teorica, poiché in pratica bisogna anche tener conto dei diversi (e maggiori) costi della cessione del credito quando l’aliquota di detrazione diminuisce.

Cosa bisogna fare entro il 31/12/2023?

Se il committente (condominio o persona fisica) ha capienza fiscale e quindi accetta di detrarre dalla propria dichiarazione dei redditi le spese sostenute per effettuare i lavori, la scadenza del 31/12/2023 è riferita ai pagamenti, sempre necessari per portare in detrazione le spese sostenute.

Quindi entro il prossimo fine anno il contribuente dovrà aver disposto, mediante bonifico bancario “parlante”, il pagamento dei lavori.

Per i committenti privati vale, infatti, il “criterio di cassa” secondo cui si possono detrarre solo le spese effettivamente pagate. Per cui, in questo caso, la detrazione del credito d’imposta non riguarda la realizzazione degli interventi o la loro conclusione, che possono avvenire anche in un momento successivo, comunque entro i termini di validità del titolo edilizio, che può anche essere prorogato.

Se invece il committente non vuole o non può detrarre il Superbonus in dichiarazione dei redditi, ma vuole cedere il credito od optare per lo sconto in fattura, i lavori devono essere anche effettuati (non necessariamente terminati).

Così facendo, entro il 16 marzo 2024, sarà possibile cedere o scontare in fattura la parte dei lavori realizzati, per i quali, rispettivamente, sono stati effettuati i pagamenti o è stata emessa la fattura da parte del fornitore/prestatore, con indicato lo sconto.

Nel medesimo anno di imposta, infatti, i pagamenti vanno allineati con i relativi lavori, altrimenti non è possibile optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura, ma è possibile solo detrarre i pagamenti in dichiarazione (DRE del Veneto 907-1595-2021 e risposta ad interpello n. 56/2022).

Attenzione: se è vero, dunque, che la comunicazione di fine lavori rappresenta, sotto il profilo fiscale, un requisito non indispensabile per fruire dei bonus in corso d’opera, è anche vero che essa lo è a conclusione degli interventi, perché i bonus edilizi sono concessi solo se gli interventi sono realizzati e conclusi. Infatti, nelle asseverazioni a SAL finale dovrà essere indicato che i lavori sono stati conclusi.

Riferimenti ufficiali

La tematica oggetto del quesito, pur rientrando tra quelle ormai “consolidate” dal punto di vista della prassi fiscale, si presta spesso a “discussioni” tra i costruttori, i tecnici e i committenti, soprattutto nell’ambito delle assemblee condominiali, nelle quali si trovano a partecipare al voto anche persone non addette ai lavori che, comprensibilmente, si preoccupano per il buon esito dell’operazione e per i costi a loro carico.

L’amministratore di condominio (o il tecnico) chiamato a rispondere su questo delicato argomento, può trovare un utile conferma di prassi nella risposta ad interpello n. 56/2022, ove l’Agenzia delle Entrate si è espressa nei seguenti termini: “Nel caso di specie, pertanto, considerato che secondo quanto riferito dall’Istante il primo SAL sarà emesso nell’anno 2022, sarà possibile esercitare l’opzione per la cessione del credito corrispondente al Superbonus solo qualora il predetto SAL si riferisca ad almeno il 30 per cento dell’intervento complessivo.

Considerato, inoltre, che il SAL emesso renderà il corrispettivo maturato fino a quel momento, gli acconti già corrisposti e, di conseguenza, l’ammontare dell’acconto da corrispondere, sulla base della differenza tra le prime due voci, l’opzione potrà essere esercitata solo per l’importo corrispondente alla detrazione spettante con riferimento agli importi pagati nell’anno 2022, in applicazione del cd. criterio di cassa”.

Considerando che, dal punto di vista tecnico, i SAL possono essere emessi solo a seguito dell’effettuazione concreta dei corrispondenti lavori, si comprende quanto sopra esposto.

<https://www.cristianangeli.it/per-beneficiare-delle-detrazioni-fiscali-derivanti-da-superbonus-i-lavori-devono-essere-ultimati-entro-il-31-12-2023-o-ce-piu-tempo/>