

Opzioni salve con pagamento fatto dal General Contractor

di [Devis Nucibella](#)

Publicato il 21 Febbraio 2025

L'Agenzia delle Entrate apre uno spiraglio su cessione del credito e sconto in fattura da Superbonus, relativamente ai lavori effettuati successivamente al 30 marzo 2024, e chiarisce: anche con cambio d'impresa, se si rispettano certe condizioni, lo sconto in fattura resta valido. Dunque, se il general contractor ha pagato i subappaltatori prima del 30 marzo 2024, le opzioni restano valide anche con fatture emesse successivamente. Ma quali sono i requisiti? Chi può ancora usufruire dell'agevolazione? Scopriamo le ultime interpretazioni e cosa cambia per i condomini.

Superbonus: l'Agenzia delle Entrate apre a nuove deroghe su sconto in fattura e cessione del credito

L'Agenzia delle Entrate, in tema di **esercizio delle opzioni per il cd. sconto in fattura o per la cessione del credito d'imposta**, ha chiarito che:

- anche se l'impresa di costruzioni cambia, il condominio, che ha presentato la Cilas (Comunicazione inizio lavori asseverata Superbonus) a novembre 2022 e pagato parte delle spese il 29 marzo 2024, può continuare a fruire del Superbonus nella **modalità alternativa dello sconto in fattura pure per gli interventi che verranno eseguiti dopo il 30 marzo 2024**;
- il condominio che ha affidato i lavori a un'impresa general contractor, che a sua volta si è avvalsa di appaltatori, può **continuare a esercitare l'opzione per lo sconto in fattura** per ulteriori interventi che danno diritto al Superbonus se il general contractor, **alla data del 30 marzo 2024, ha pagato ai subappaltatori una parte dei lavori edili effettuati**, seppure non abbia, entro la medesima data, emesso fattura nei confronti del condominio committente.



Il blocco alla cessione credito/sconto in fattura

Come noto, con l'art. 2, D.L. n. 11/2023, c.d. “Decreto blocca crediti”, il Legislatore ha **bloccato a decorrere dal 17.2.2023 la possibilità di esercitare l'opzione per lo sconto in fattura e cessione del credito** di cui all'art. 121, D.L. n. 34/2020 per gli interventi di recupero edilizio e risparmio energetico, sia con detrazione del 110% che in misura ordinaria, prevedendo contestualmente una serie di **deroghe** per:

- gli interventi per i quali, a seconda dei casi, era già **stata presentata la CILA o richiesto il titolo edilizio abilitativo** e approvata l'esecuzione con la **delibera assembleare condominiale** ovvero i lavori erano già iniziati o era già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti;
- gli interventi di superamento e eliminazione delle **barriere architettoniche** di cui all'art. 119-ter, D.L. n. 34/2020 (con detrazione del 75%);
- gli interventi su **immobili danneggiati dagli eventi sismici** verificatisi dall'1.4.2009 di cui al comma 8-ter, primo periodo del citato art. 119 o dagli eventi meteorologici verificatisi dal 15.9.2022 nelle Marche.

L'ambito di applicazione di tali deroghe e le condizioni da soddisfare per rientrare nelle stesse sono state successivamente modificati:

- dal D.L. n. 212/2023, c.d. “Decreto salva Superbonus” (immobili danneggiati da eventi sismici e interventi di eliminazione delle barriere architettoniche);
- dal Provvedimento 21.2.2024 (che ha differito al 4.4.2024 il termine entro il quale andava inviata all'Agenzia delle Entrate la Comunicazione dell'opzione);
- da ultimo dal [D.L. n. 39/2024](#), conv. con modif. in L. n. 67/2024 che con una serie di disposizioni ha introdotto nuove limitazioni.

Il blocco opera per tutti gli interventi elencati nel comma 2 dell'art. 121 D.L. 34/2020, sia quelli con detrazione del 110% che quelli con le detrazioni “*ordinarie*”, fatta eccezione per le specifiche fattispecie per le quali è prevista la deroga a tale divieto. Si tratta pertanto delle spese e detrazioni relative ai seguenti interventi:

- recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. a), b) e d), TUI

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento