

CIRCOLARE AGENZIA DELLE ENTRATE N. 27 DEL 7 SETTEMBRE 2023

(2.3.1. ARTICOLO 2-BIS – INTERPRETAZIONE AUTENTICA IN MATERIA DI VARIANTI DEGLI INTERVENTI EDILIZI AGEVOLATI)

In data 7 settembre l’Agenzia delle Entrate ha emanato la circolare n. 27 (avente quale oggetto “*Modifiche apportate dal decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, alla disciplina della cessione del credito e dello sconto in fattura di cui all’articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, e altre disposizioni in tema di bonus edilizi*”) con la quale ha fornito alcuni chiarimenti in merito al suddetto decreto.

Uno degli aspetti di maggior interesse ed occorrenza è sicuramente rappresentato da quanto indicato al paragrafo 2.3.1 concernente l’interpretazione autentica fornita all’articolo 2-bis di seguito riportato «(...) *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*».

La tematica, in realtà già dipanata anche con precedenti documenti di prassi dell’Agenzia delle Entrate, riguarda la fattispecie in cui venga presentata successivamente alla data del 17 febbraio una variante al titolo originario e se rilevi oppure no rispetto all’osservanza della

Testi a cura del CENTRO STUDI NAZIONALE ANACI

scadenza prevista dal Decreto (17 febbraio) per poter fruire ancora della cessione del credito o dello sconto in fattura. La suddetta disposizione prevede che, nel caso in cui siano stati presentati progetti edilizi in variante alla CILA o al diverso titolo abilitativo richiesto, la verifica per stabilire il rispetto delle condizioni previste dal Decreto Cessioni per poter ancora fruire dello sconto in fattura dipende da:

- data di presentazione dell'originaria CILA;
- data di presentazione dell'originario diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento da eseguire;
- data della delibera di esecuzione dei lavori, in caso d'interventi condominiali.

In buona sostanza, anche in presenza di varianti intervenute successivamente alla data del 17 febbraio, resta valido il rispetto del suddetto termine con la CILA originariamente presentata.

Interessante poi anche la precisazione in merito agli interventi **trainati** per i quali la norma non aveva fornito indicazioni precise. Sul punto la circolare specifica che il medesimo diritto di opzione spetta anche per le spese sostenute in relazione agli interventi **trainati** effettuati sulle parti comuni dell'edificio, nonché per quelli effettuati sulle singole unità immobiliari. Quindi il rispetto del termine del 17 febbraio osservato per i lavori trainanti riverbera a cascata i suoi effetti ai fini della possibile fruizione dello sconto in fattura anche per i lavori **trainati**.

Testi a cura del **CENTRO STUDI NAZIONALE ANACI**

A mero titolo esemplificativo vengono indicati quali varianti alla CILA che non rilevano ai fini del rispetto del termine del 17 febbraio previsto dal Decreto Cessioni:

- le modifiche o le integrazioni al progetto iniziale;
- la variazione dell'impresa incaricata dei lavori o del committente degli stessi;
- la previsione della realizzazione d'interventi trainanti e trainati rientranti nel Superbonus, non previsti nella CILA presentata a inizio dei lavori.

Si evidenzia infine che il comma 13-*quinquies* dell'articolo 119 del Decreto Rilancio prevede che, in caso di varianti in corso d'opera, queste possano essere comunicate alla fine dei lavori e costituiscono integrazione dell'originaria CILA presentata.



ANACI



La storia di ANACI inizia da qui



A.N.A.I.
1970



aiaci
associazione italiana
amministratori di
condomini e immobili
1974

Via Cola di Rienzo, 212 - 00192 Roma
Tel 06-3214963 / 3215399 • Fax 06-3217165 • C. F. 04846741009

www.anaci.it • anaci@anaci.it •   