

## Urbanistica

# Bonus edilizi, sconto in fattura anche sui lavori in variante deliberati a luglio 2023

di Marco Zandonà

15 Settembre 2023

La domanda del lettore e la risposta dell'esperto

---

**La domanda del lettore:** Nel fabbricato in cui abito sono stati deliberati, nel 2021, lavori di manutenzione ordinaria in edilizia libera, riguardanti le facciate e il lastrico solare. I lavori sono stati appaltati e sono iniziati nel 2022, beneficiando del bonus ristrutturazioni edilizie del 50 per cento, con opzione per lo sconto in fattura. Nel luglio 2023, a lavori ancora da ultimare, sono state deliberate ulteriori opere, accessorie a quelle già deliberate nel 2021, relative al ripristino dei danni causati agli appartamenti dell'ultimo piano, derivanti dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare. Tali lavori saranno appaltati alla stessa ditta, mediante una variante in corso d'opera al contratto d'appalto del 2021. Trattandosi di opere in edilizia libera, sarà ancora possibile l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura per il bonus edilizio del 50 per cento?

**La risposta dell'esperto:** Se effettivamente si tratta di lavori in variante, la risposta è affermativa. La circolare [13/E/2023](#) ha definito meglio il contenuto dell'articolo 2-bis del Dl 11/2023, convertito in legge 38/2023, in tema di varianti al titolo edilizio e relative modalità di accesso al 110 per cento (ma il discorso vale per tutti i bonus edilizi, compresa la detrazione del 50% ex articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986). Il documento di prassi ha chiarito che, in caso di varianti alla Cilas (comunicazione inizio lavori asseverata - superbonus) o al diverso titolo edilizio che interessano il medesimo fabbricato, possono essere mantenuti l'accesso al superbonus nella misura massima del 110% e la possibilità di avvalersi, per i relativi interventi, delle opzioni relative allo sconto in fattura e cessione del credito, anche quando le stesse siano presentate successivamente alle scadenze previste dall'articolo 1, comma 894, della legge 197/2022, di Bilancio 2023, e dall'articolo 2, commi 2 e 3, del Dl 11/2023, e anche a prescindere dalla data di approvazione dell'eventuale delibera assembleare (in caso di interventi condominiali).

In sostanza, ai fini dell'individuazione della disciplina applicabile per fruire dei bonus, occorre fare riferimento al momento di presentazione del titolo originario, senza che rilevino le varianti presentate anche successivamente alle tassative scadenze citate. Ogni variante all'intervento edilizio che accede al superbonus, per il quale è stata già presentata una Cilas, dev'essere comunicata sempre

mediante la speciale modulistica Cilas. Tale comunicazione dovrà avvenire anche nel caso in cui siano aggiunti lavori trainati su parti private (come la sostituzione degli infissi). In tale caso, infatti, anche se i lavori trainati appartengono alla categoria dell'edilizia libera e sono eseguiti sulle parti private di un condominio, essi devono essere sempre comunicati utilizzando la Cilas. Non sarà, tuttavia, richiesta la presentazione di alcun elaborato progettuale, essendo sufficiente una sintetica descrizione dell'intervento.

Sebbene la circolare faccia riferimento al superbonus 110 per cento, le medesime conclusioni valgono anche per quanto riguarda la possibilità di continuare ad applicare lo sconto in fattura (o la cessione del credito) alle spese che fruiscono del 50% per ristrutturazioni edilizie. Si evidenzia che, pur trattandosi di lavori in edilizia libera (sia i lavori iniziali che quelli in variante), occorre comunque presentare una Cila ordinaria (e non una Cilas, non trattandosi di 110 per cento), con una semplice descrizione degli interventi (riparazione infiltrazioni lastrico solare), per continuare ad avvalersi dello sconto in fattura o della cessione del credito.

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]

Il Sole  
**24 ORE**