

# Ulteriore irrigidimento ex comma 5, art. 1, del D.L. 39/2024 29 del blocco del cd. sconto in fattura o della cd. cessione del credito. Tris di chiarimenti sulla locuzione «lavori già effettuati»

*On-line* un *tris* di chiarimenti in merito all'applicazione, nell'ambito dei cd. *bonus* edilizi, dell'articolo 1, comma 5, del [decreto-legge 29 marzo 2024, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2024, n. 67](#), concernente un'ulteriore irrigidimento del *blocco* del cd. sconto in fattura o della cd. cessione del credito ivi previsto. Nei citati chiarimenti evidenziato che il "comma 5", prevede che, per gli interventi edilizi per i quali opera la deroga al blocco del cd. sconto in fattura e della cd. cessione del credito di cui all'articolo 2, comma 2, lettere a), b) e c), primo periodo, e comma 3, lettere a) e b), del decreto-legge n. 11 del 2023, la medesima deroga non trovi applicazione nei casi in cui, **nonostante la presentazione della CILA o di altro titolo abilitativo sia avvenuta in data antecedente all'entrata in vigore dello stesso decretolegge n. 11 del 2023** (ossia, antecedente al 17 febbraio 2023), **non risulti sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per «lavori già effettuati»**, alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 39 del 2024 (ossia, alla data del 30 marzo 2024).

La *ratio* della norma è quella **di impedire che** i soggetti, che anteriormente alla data del 17 febbraio 2023 rientravano

nelle deroghe previste dall'articolo 2, commi 2 e 3, del decretolegge n. 11 del 2023, **conservino il diritto all'esercizio delle opzioni del cd. sconto in fattura o della cd. cessione del credito, se non abbiano effettuato lavori per i quali abbiano "sostenut[o]" spese al 30 marzo 2024, documentate da fattura.**

Dal tenore letterale del comma 5, dunque, l'applicabilità della deroga ivi prevista opera solo al contemporaneo ricorrere, al 30 marzo 2024 (data di entrata in vigore del decreto-legge n. 39 del 2024), **delle seguenti condizioni:**

- l'avvenuta esecuzione di lavori edili («*lavori già effettuati*»);
- il sostenimento dei relativi costi («*sostenuta alcuna spesa*»);
- la documentazione di questi mediante fattura («*documentata da fattura*»).

In considerazione della *ratio* della norma, a giudizio dell'Agenzia delle entrate, la locuzione «*lavori già effettuati*» **si riferisce alla materiale esecuzione di interventi edilizi, escludendo, dunque, ogni prestazione attinente e/o riconducibile ad attività preparatorie all'effettuazione degli stessi.**

In presenza di lavori effettivamente eseguiti alla data del 30 marzo 2024, ritiene l'Agenzia, le ulteriori due condizioni richieste dal richiamato articolo 1, comma 5, del decretolegge n. 39 del 2024, **relative al sostenimento, mediante pagamento, delle spese relative ai lavori effettuati e la loro documentazione mediante fattura,** possano essere verificate sia nei rapporti tra committente e appaltatore, sia tra quest'ultimo **e gli eventuali subappaltatori** (cfr. [risposta n. 105/2025](#))

Pertanto, ai fini dell'applicazione della deroga prevista dal richiamato articolo 1, comma 5, **assumono rilevanza anche**

**i pagamenti delle spese per lavori effettuati, documentati con fattura, dal subappaltatore nei riguardi dell'appaltatore** e ciò anche nell'ipotesi in cui, alla data del 30 marzo 2024, l'appaltatore non abbia ancora ricevuto dal committente alcun pagamento per i lavori effettuati, né abbia ancora emesso, nei riguardi dello stesso committente, nessuna fattura al fine di documentare l'esecuzione dei lavori.

Al fine di assicurare la finalità del comma 5 (diretta a limitare i soggetti destinati a mantenere la facoltà di esercitare le opzioni di cui all'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020), dunque, il sostenimento della spesa relativa all'esecuzione dei lavori deve avvenire mediante il relativo pagamento entro la data del 30 marzo 2024 e **tale pagamento può essere effettuato anche da un soggetto diverso dal committente principale (ad esempio, dall'appaltatore nei riguardi del subappaltatore e ciò indipendentemente dal fatto che, entro la data del 30 marzo 2024, vi sia stato anche un pagamento per lavori effettuati del committente nei riguardi dell'appaltatore).**

Oltre al pagamento, **il sostenimento delle spese relative a lavori effettuati deve essere documentato mediante fattura (sempre entro la predetta data).**

Nei documenti di prassi chiarito che dal tenore della locuzione «*lavori già effettuati*» contenuta nel comma 5, tale disposizione faccia riferimento all'esecuzione, **in senso stretto, di lavori edili.**

In altri termini, a giudizio dell'Agenzia delle entrate, la deroga contenuta nel comma 5 opera **esclusivamente laddove, alla data del 30 marzo 2024, siano stati sostenuti costi afferenti alla materiale esecuzione degli interventi edilizi (oggetto dell'agevolazione).**

Pertanto, la deroga al blocco del cd. sconto in fattura o

della cd. cessione del credito di cui al “comma 5” **non trova applicazione** laddove sia stato effettuato **esclusivamente** il pagamento:

- **della tassa per l’occupazione di suolo pubblico entro la data del 30 marzo 2024 (risposta n. 103/2025);**
- **ad opera del condominio/committente di servizi tecnici propedeutici all’inizio dei lavori, specificamente per il computo metrico (risposta n. 104/2025);**
- **di prestazione professionali o di consulenza, nonché di oneri di urbanizzazione o per l’ottenimento di autorizzazioni amministrative (risposta n. 105/2025).**

**[Link al testo della risposta ad interpello dell’Agenzia delle entrate n. 105 del 15 aprile 2025](#)**, con oggetto: BONUS EDILIZI – Sconto in fattura e cessione del credito – Limitazioni – Deroga – Art. 2 del D.L. 16/02/2023, n. 11, conv., con mod., dalla L. 11/04/2023, n. 38 – **[Art 1, comma 5, del D.L. 29/03/2024, n. 39, conv., con mod., dalla L. 23/05/2024, n. 67](#)** – Pagamento degli oneri di urbanizzazione – Non rilevanza – Interventi edilizi – Fatture emesse dai subappaltatori – Pagamento effettuato dopo il 30 marzo 2024 – Condizioni – Non sussistenza

**[Link al testo della risposta ad interpello dell’Agenzia delle entrate n. 104 del 15 aprile 2025](#)**, con oggetto: BONUS EDILIZI – Sconto in fattura e cessione del credito – Limitazioni – Deroga – Art. 2 del D.L. 16/02/2023, n. 11, conv., con mod., dalla L. 11/04/2023, n. 38 – **[Art. 1, comma 5, del D.L. 29/03/2024, n. 39, conv., con mod., dalla L. 23/05/2024, n. 67](#)** – Pagamento di spese per servizi tecnici propedeutici all’inizio dei lavori – Non rilevanza

**[Link al testo della risposta ad interpello dell’Agenzia delle entrate n. 103 del 15 aprile 2025](#)**, con oggetto: BONUS EDILIZI – Sconto in fattura e cessione del credito – Limitazioni – Deroga – Art. 2 del D.L. 16/02/2023, n. 11, conv., con mod., dalla L. 11/04/2023, n. 38 – **[Art. 1, comma](#)**

[5, del D.L. 29/03/2024, n. 39, conv., con mod., dalla L. 23/05/2024, n. 67](#) – Pagamento della tassa per l'occupazione di suolo pubblico – Non rilevanza