# Superbonus condominio, l'AdE sui lavori non previsti nella CILAS iniziale

**ANFIT analizza una recente indicazione della Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate dell'Emilia Romagna sul caso di un cantiere condominiale, con CILAS avente per oggetto gli interventi trainanti sulle parti comuni, ma non gli interventi trainati sulle singole unità immobiliari**

giovedì 25 maggio 2023 - **Alessandro Giraudi**

La Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate dell'Emilia Romagna di recente si è pronunciata su una fattispecie ben specifica, ma per nulla

infrequente: un cantiere condominiale con CILAS avente per oggetto gli interventi trainanti sulle parti comuni, ma non gli interventi trainati sulle singole unità immobiliari, come la sostituzione dei serramenti dei singoli appartamenti. L'incertezza riguarda la possibilità di accedere al Superbonus anche in relazione ai costi collegati agli interventi trainati, se gli inquilini decidono di far svolgere anche tali opere.

In proposito, l'Associazione **ANFIT** ha pubblicato un focus che riportiamo.

"L'Agenzia, nel rispondere alla richiesta di interpello del contribuente, ha preso a riferimento due riferimenti legislativi specifici:

- Il comma 13-quinques dell'articolo 119 del Decreto Rilancio convertito tramite la Legge 77/2020;
- L'articolo 2-bis del DL 11/2023 convertito tramite la Legge 38/2023.

Il primo stabilisce che, in relazione alle opere che rientrano nella categoria dell'edilizia libera, è possibile procedere all'integrazione della CILAS per mezzo dello strumento della variante in corso d'opera con comunicazione a fine lavori. Il testo, inoltre, stabilisce anche che tale procedura non costituisce un nuovo titolo edilizio, ma un'integrazione di quello originario (clicca qui per approfondire).

Il secondo, tramite una cd. interpretazione autentica, chiarisce, a sua volta, che la presentazione di un progetto in variante alla CILAS non rileva ai fini delle scadenze temporali alle opzioni alternative di sconto in fattura e cessione del credito introdotte dal DL 11/2023.

Sulla base di tali riferimenti legislativi, l'Agenzia indica che, sia in relazione all'accesso all'incentivo "Superbonus", sia in relazione all'accesso alle opzioni alternative di sconto in fattura e cessione del credito, le varianti in corso d'opera

alla CILAS rappresentano delle integrazioni e, come tali, non comportano l'introduzione di nuove date di riferimento.

L'Agenzia conclude che, se le condizioni affinché l'intervento trainato aggiuntivo sulle singole unità componenti il condominio ha le caratteristiche per poter essere disciplinato tramite una variante in corso d'opera alla CILAS, allora l'intervento trainato aggiuntivo ha diritto di meritare le condizioni correlate alla CILAS iniziale, ossia:

- Accesso al Superbonus (nel caso specifico con aliquota 110% dato il deposito della CILAS e lo svolgimento dell'assemblea condominiale entro i tempi stabiliti dalla legge);
- Accesso alle opzioni di sconto in fattura e/o cessione del credito (dato che nel caso specifico la CILAS è stata depositata antecedentemente al 16/02/2023).

In altre parole, pur essendo indicato che le indicazioni del documento dell'Agenzia valgono per il caso specifico e prevedono precise esclusioni, l'Agenzia stabilisce la legittimità dell'accesso al Superbonus anche per interventi trainanti non inizialmente previsti nell'oggetto della CILAS."