

**ANCE** | ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

# SOA bonus edilizi Focus su obblighi e scadenze

4 luglio 2023

## **PREMESSA**

*Con l'intento di fare il punto sui contenuti della norma che ha introdotto l'obbligo SOA anche per i lavori privati e sulle successive interpretazioni che sono state emanate per offrire chiarezza rispetto alle questioni più controverse, segue un focus che ripercorre: ambito di applicazione; termini di decorrenza; esclusioni.*

### **Quando e perché è obbligatoria l'attestazione SOA?**

L'obbligo riguarda le imprese che sottoscrivono contratti di appalto o subappalto il cui importo sia superiore a 516 mila euro aventi ad oggetto l'esecuzione degli interventi ricompresi tra quelli ammessi ad usufruire delle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 (Superbonus) e 121 comma 2 (altri bonus edilizi).

Rientrano nei *bonus* diversi dal *Superbonus* gli interventi di:

- recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettere a), b) e d), del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;
- efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90;
- adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*, del d.l. n. 63 del 2013;
- recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;
- installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera h), del TUIR;
- installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-*ter* del d.l. n. 63 del 2013;
- superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (articolo 119-*ter* del Decreto Rilancio).

La "condizione SOA" è necessaria, ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali:

- ✓ **sia con riguardo alla fruizione della detrazione;**
- ✓ **sia ai fini dell'esercizio delle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito.**

- [articolo 10-bis comma 1 DL n. 21/2022](#)
- [Circolare AdE n. 10/E del 20/4/2023 par. 3 e nota 3](#)

## Per quali lavori non occorre l'attestazione SOA

L'attestazione SOA non è condizione di accesso agli incentivi fiscali nelle seguenti fattispecie:

- acquisto di unità immobiliari interamente ristrutturate da imprese ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 3 del TUIR;
- acquisto di case antisismiche oggetto di intervento di demolizione-ricostruzione da parte di imprese ai sensi dell'articolo 16, comma 1-septies, del DL n. 63/2013.

Infatti, le disposizioni dell'articolo 10-bis del DL n. 21/2022, sono riferite soltanto alle spese sostenute per l'esecuzione dei lavori e non si applicano alle agevolazioni concernenti le spese sostenute per l'acquisto di unità immobiliari.

- [Articolo 2-ter co. 1 lett. d\) n. 3\) DL n. 11/2023](#)
- [Circolare AdE n. 10/E del 20/4/2023 par. 3](#)

## L'impresa che assume il ruolo di General Contractor deve possedere l'attestazione SOA?

In coerenza con l'articolo 10-bis DL 21/2022 comma 1 e con l'articolo 2-ter co. 1 lett. d) n. 3) DL n. 11/2023 sarebbe ragionevole ritenere che, nel caso di lavori di importo superiore a 516 mila euro affidati ad un general contractor, che si limiti solamente a coordinare l'attività realizzativa, non sia necessario il possesso della attestazione SOA. Ciò in quanto le norme richiamate sembrano circoscrivere la necessità di rispettare la "condizione SOA" alla sola attività di esecuzione diretta dei lavori.

Attenzione: in assenza di chiarimenti ufficiali si segnala che nella prassi si stanno adottando linee interpretative di maggior cautela che ritengono necessaria la condizione SOA a prescindere dal ruolo svolto dall'impresa affidataria e facendo riferimento solo al valore dei lavori oggetto del contratto.

- [articolo 10-bis comma 1 DL n. 21/2022](#)
- [Articolo 2-ter co. 1 lett. d\) n. 3\) DL n. 11/2023](#)

## Cosa si intende per lavori di importo superiore a 516.000 euro

Il limite di 516.000 euro oltre il quale scatta l'obbligo della "condizione SOA" deve essere calcolato avendo riguardo all'importo definito in ciascun contratto di appalto o subappalto. Di conseguenza, se l'importo delle lavorazioni che formano oggetto del singolo affidamento non supera tale soglia, le imprese esecutrici non dovranno essere qualificate anche se l'importo globale dei lavori riferito al medesimo intervento sia, invece, superiore.

Si evidenzia che, negli appalti dove non vige un regime vincolistico, il committente resta libero di frazionare i lavori affidandoli a diverse imprese esecutrici. In tal caso occorrerà sempre valutare, ai fini del rispetto dell'obbligo SOA il valore di ogni singolo affidamento.

Attenzione perché nell'ipotesi di un addendum al contratto di appalto, mediante il quale sia pattuita l'effettuazione di ulteriori lavorazioni tali da determinare il superamento del limite occorrerà, da parte dell'impresa, il possesso della "condizione SOA".

Nell'importo complessivo dei lavori non si deve tenere conto dell'IVA.

- articolo 10-bis comma DL n. 21/2022
- Nota di chiarimento n. 1 del 20/3/2023 - Commissione consultiva di monitoraggio del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici
- Articolo 2-ter co. 1 lett. d) n. 2) DL n. 11/2023  
Circolare AdE n. 10/E del 20/4/2023 par. 3.1

## Il possesso di quali categorie e classifiche è necessario dimostrare?

Il riferimento all'articolo 84 del Dlgs 50/2016 (versione precedente del Codice appalti) contenuto nell'articolo 10-bis DL n. 21/2022 deve intendersi solo come un rinvio ad una disposizione dell'ordinamento che disciplina il funzionamento degli organismi di attestazione.

Infatti, lo scopo della norma, è di garantire la professionalità delle imprese e non di replicare nei lavori privati il meccanismo di attestazione tipico dei lavori pubblici.

**Non è pertanto richiesta un'esatta corrispondenza tra categorie SOA e lavori da eseguire**, ma è sufficiente accertare l'effettivo possesso, da parte dell'impresa,

di una professionalità qualificata, intesa come coerenza tecnica fra la natura dei lavori da eseguire e quelli dimostrati per l'ottenimento dell'attestato di qualificazione E' di conseguenza ritenuta idonea l'impresa esecutrice che risulti in possesso anche di una sola delle seguenti categorie considerate idonee e coerenti con i lavori oggetto dei bonus edilizi, nel senso richiesto dalla norma:

- OG1 (Edifici civili e industriali)
- OG2 (Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela)
- OG11 (impianti tecnologici)
- OS6 (Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi)
- OS21 (Opere strutturali speciali)
- OS28 (impianti termici e di condizionamento)

Inoltre, **non è necessario l'esatto possesso di un attestato nella classifica di importo corrispondente al valore dell'appalto** ma è ritenuto adeguato anche il solo possesso della prima classifica.

- [articolo 10-bis comma DL n. 21/2022](#)
- [Nota di chiarimento n. 1 del 20/3/2023 - Commissione consultiva di monitoraggio del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici](#)

### **Da quando decorre l'obbligo della SOA quale condizione per l'accesso ai benefici fiscali?**

Ai fini dell'applicazione temporale della norma si possono distinguere 4 periodi diversi, cui corrisponde una diversa gradualità di decorrenza dell'obbligo SOA, e ciò al fine di salvaguardare, sia il quadro normativo vigente prima del 21 maggio 2022 (data di entrata in vigore dell'art. 10-bis DL n. 21/2022), sia per consentire alle imprese, non in possesso della attestazione SOA di ottenerne il rilascio con tempi congrui.

#### **1° periodo – salvaguardia quadro normativo vigente prima del 21/5/2022 – NESSUN OBBLIGO SOA**

Non devono avere la qualificazione SOA né dovranno adeguarsi le imprese appaltatrici/subappaltatrici:

- ✓ **sia nel caso in cui i lavori fossero stati già avviati al 21 maggio 2022;**
- ✓ **sia nel caso di lavori non ancora avviati al 21 maggio 2022 ma oggetto di contratti sottoscritti comunque prima del 21 maggio 2022 aventi data certa.** Per dimostrare la data certa della sottoscrizione è possibile fare riferimento *allo scambio dei documenti contrattuali, tramite mail o PEC, al verbale di assemblea di condomino o, più in generale, ad altre modalità simili che risultino tracciabili.*

**Nota:** si ritiene che nell'ipotesi di variazione dell'impresa esecutrice che sia successiva al 21 maggio 2022 occorre, in via cautelativa, rispettare la condizione SOA secondo le tempistiche previste in quanto trattasi di vicenda modificatrice di natura soggettiva del contratto di appalto.

#### **2° periodo – fase transitoria - contratti sottoscritti dal 21 maggio 2022 al 31 dicembre 2022 – OBBLIGO SOA GRADUALE DA 1° GENNAIO 2023**

La “condizione” SOA (possesso dell’attestato di qualificazione ovvero dimostrazione dell’avvenuta sottoscrizione di un contratto con uno degli organismi preposti al rilascio della stessa) se riferita ad interventi oggetto di contratti di appalto/subappalto sottoscritti nel periodo dal 21 maggio 2022 al 31 dicembre 2022 deve essere rispettata entro il 1° gennaio 2023.

In altre parole, ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali, se i lavori si sono conclusi al 31 dicembre 2022 non occorre la “condizione SOA” mentre se i lavori sono proseguiti o sono stati avviati oltre tale data le imprese sono tenute a dimostrare al committente la propria “condizione SOA” già dal 1° gennaio 2023 ma non al momento della sottoscrizione del contratto (se avvenuta prima di tale data).

#### **3° periodo – fase transitoria - contratti sottoscritti tra il 1° gennaio 2023 e il 30 giugno 2023 - OBBLIGO SOA GRADUALE DA 1° GENNAIO 2023**

Per i contratti stipulati nel periodo che va dal 1° gennaio 2023 al 30 giugno 2023 ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali per le spese agevolabili sostenute nel predetto periodo è necessario che le imprese appaltatrici/subappaltatrici:

- ✓ **siano in possesso della attestazione SOA al momento della sottoscrizione del contratto di appalto/subappalto;**
- ✓ **dimostrino di aver avviato l’iter per il conseguimento della qualificazione al momento della sottoscrizione del contratto di appalto/subappalto.**

#### **4° periodo – fase a regime dal 1° luglio 2023 - OBBLIGO SOA**

A decorrere dal 1° luglio 2023, i lavori per i quali ricorre l’obbligo di qualificazione,

potranno essere eseguiti solo da imprese che abbiano acquisito l'attestazione SOA pena il mancato riconoscimento delle detrazioni fiscali relative alle spese sostenute successivamente a tale data.

Ciò significa che per i contratti di appalto/subappalto sottoscritti dal 1° luglio le imprese dovranno avere l'attestazione SOA già al momento della stipula mentre per i contratti sottoscritti in data antecedente dovrà essersi comunque concluso l'iter di conseguimento della attestazione anche a seguito di richiesta formulata nel semestre precedente (gennaio-giugno 2023). Resta fermo che la detrazione relativa alle spese sostenute fino al 30 giugno 2023 è ammessa anche qualora l'impresa pur avendone fatta richiesta non riesca ad ottenere la certificazione SOA.

- [articolo 10-bis comma DL n. 21/2022](#)
- [Nota di chiarimento n. 1 del 20/3/2023 - Commissione consultiva di monitoraggio del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici](#)
- [Articolo 2-ter co. 1 lett. d\) n. 1\) DL n. 11/2023](#)
- [Circolare AdE n. 10/E del 20/4/2023 par. 2 e 2.1](#)