

Bonus facciate lavori non iniziati: credito a rischio frode

SINTESI OPERATIVA

Per i bonus edilizi diversi dal superbonus, cedere il credito o applicare lo sconto in fattura prima dell'avvio dei lavori può avere conseguenze più gravi della perdita della detrazione. La Cassazione penale ha ritenuto che il credito ceduto senza fatto generatore possa essere inesistente e, nei casi fraudolenti, integrare la truffa aggravata per erogazioni pubbliche, nonostante i chiarimenti amministrativi del 2021 sul criterio di cassa. Proprietari, imprese e professionisti devono ricostruire date, lavori e documenti e provare la buona fede.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Sul fronte dei bonus edilizi ordinari – e in particolare del bonus facciate al 90% – si è aperto un fronte giuridico di notevole rilevanza pratica. Nel 2021, MEF e Agenzia delle Entrate avevano chiarito che per i bonus diversi dal superbonus era possibile applicare lo sconto in fattura o cedere il credito anche senza stati di avanzamento lavori formalizzati, facendo riferimento al criterio di cassa. La Cassazione penale ha però segnato un cambio di prospettiva radicale: con le sentenze nn. 344/2026, 8573/2026 e 20669/2026, la Corte ha stabilito che il credito ceduto prima dell'avvio concreto dei lavori non è semplicemente “non spettante”, ma può essere qualificato come inesistente, con tutte le conseguenze penali che ne derivano – inclusa la configurazione del reato di truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche. L'articolo analizza il disallineamento tra la prassi amministrativa del 2021 e l'attuale orientamento penale, distinguendo le situazioni a rischio elevato da quelle difendibili con un'adeguata documentazione, e fornisce indicazioni operative per la gestione dei fascicoli ancora aperti.

IL CORTOCIRCUITO SUI BONUS DIVERSI DAL SUPERBONUS

Il cortocircuito nasce da una distinzione tecnica che, nella prassi del 2021, molti operatori avevano considerato ormai acquisita. Per il superbonus, l'art. 121, comma 1-bis, del D.L. 34/2020 prevede regole specifiche sugli stati di avanzamento lavori: non più di due SAL per ciascun intervento complessivo e ciascun SAL riferito ad almeno il 30% dell'intervento. Per i bonus diversi dal superbonus, invece, quella soglia rigida non era scritta allo stesso modo.

Da qui la lettura data dal MEF, sentita l'Amministrazione finanziaria. L'opzione per sconto in fattura o cessione poteva essere esercitata anche quando non erano previsti SAL formalizzati. Il riferimento, nella sostanza, era la data dell'effettivo pagamento. La Circolare 16/E/2021 dell'Agenzia delle Entrate aveva confermato che l'attestazione di congruità può essere rilasciata anche in assenza di SAL, precisando però che gli interventi devono risultare almeno iniziati. Resta tuttavia un inciso che oggi pesa moltissimo: gli interventi agevolati dovevano essere effettivamente realizzati.

Nella pratica, alla fine del 2021 molte imprese hanno emesso fatture per bonus facciate con sconto in fattura. Il committente pagava il 10% residuo e l'impresa maturava un credito pari al 90%. Il ragionamento era semplice, forse troppo: se il bonus seguiva il criterio di cassa, bastava chiudere la parte documentale entro il 31 dicembre 2021 e completare il cantiere dopo. Non sempre, però, il cantiere era già partito.

Attenzione: una cosa è pagare o fatturare prima della fine dei lavori. Altro è generare e cedere un credito quando i lavori non sono iniziati, non risultano eseguiti e non esiste un minimo riscontro fisico dell'intervento. Va precisato, inoltre, che per le **società e gli enti commerciali** il problema si pone in termini ancora più netti: per questi soggetti la detrazione segue il **principio di competenza ex art. 109 TUIR** – non il criterio di cassa – sicché il momento rilevante non è il pagamento ma l'ultimazione (o il SAL) dell'intervento. Il semplice pagamento anticipato del 2021 non radica alcun beneficio per chi redige il bilancio per competenza.

■ BONUS FACCIATE LAVORI NON INIZIATI: DOVE NASCE IL RISCHIO

Nel **bonus facciate lavori non iniziati**, il problema non si esaurisce nella data della fattura. La domanda vera è diversa: al momento in cui l'impresa ha applicato lo sconto e ha caricato il credito nel proprio cassetto fiscale, esisteva già il fatto generatore della detrazione?

La Cassazione penale ha risposto in modo severo. Con la sentenza n. 8573/2026 (sez. II, 4 marzo 2026), la Corte ha stabilito che il pagamento delle spese entro il 31 dicembre 2021 non è sufficiente quando il beneficio fiscale risulta fondato su attestazioni non corrispondenti alla situazione reale del cantiere. Il sistema previsto dall'art. 121 del D.L. 34/2020 non può operare in assenza di lavori almeno avviati, e il visto di conformità assume un ruolo centrale nella verifica dei presupposti necessari per la circolazione del credito fiscale. Con la successiva sentenza n. 20669/2026 (sez. III, 4 giugno 2026), la Corte ha ulteriormente valorizzato il principio che i lavori documentati dalle fatture devono essere effettivamente realizzati: se le fatture riguardano lavori non eseguiti e neppure iniziati, il credito non è solo non spettante, ma può essere qualificato come **inesistente**, perché manca il fatto che lo genera.

Qui si capisce la distanza tra i due piani. La prassi fiscale aveva guardato al rapporto tra pagamento, mancanza di SAL obbligatori e futura esecuzione dell'intervento. Il giudice penale guarda invece alla formazione del credito come risultato economico già monetizzabile. Se quel credito viene ceduto o compensato prima che esista una prestazione reale, l'operazione cambia volto.

Non è una sfumatura. Nel contenzioso penale la differenza tra ritardo operativo e falsa rappresentazione del cantiere diventa decisiva. Un'impresa che ha avviato il ponteggio, ordinato materiali, aperto il cantiere e completato poi i lavori non si trova nella stessa posizione di chi ha prodotto fatture su interventi rimasti solo sulla carta.

■ LA PRASSI DEL 2021 E IL SUO LIMITE NATURALE

Le risposte parlamentari del 2021 avevano dato ossigeno agli operatori. Nella risposta 5-06307 del 7 luglio 2021 si chiariva che, per le detrazioni diverse dal superbonus, l'opzione poteva essere esercitata senza il vincolo dei SAL quando questi non erano previsti. La risposta 5-06751 del 20 ottobre 2021, riferita anche al bonus facciate, ribadiva che lo sconto in fattura poteva essere applicato facendo riferimento al pagamento, fermo restando il controllo successivo sull'effettiva realizzazione degli interventi. La Direzione Regionale delle Entrate della Campania (nota n. 903-521/2021) aveva confermato che i condomini potevano beneficiare del bonus facciate per costi sostenuti nel 2021 in relazione a interventi "avviati ancorché non terminati", purché il pagamento del 10% residuo avvenisse entro il 31 dicembre 2021.

Questa impostazione ha prodotto un affidamento diffuso. Nella prassi, molti contratti di fine 2021 sono stati costruiti su un'idea abbastanza lineare: fattura entro il termine, pagamento della quota residua, completamento dei lavori nel 2022. Non era una follia. Era una lettura che trovava appoggi documentali nelle risposte ufficiali.

Il limite, però, era scritto dentro la stessa prassi. Le opere dovevano essere reali. Non bastava un contratto generico, non bastava una fattura, non bastava l'intenzione dell'impresa di partire più avanti. La futura realizzazione poteva reggere sul piano fiscale solo se non diventava uno schermo per creare subito un credito privo di base materiale.

È qui che molti contribuenti rischiano di restare schiacciati. Hanno seguito le indicazioni disponibili, magari senza alcuna finalità fraudolenta. Poi, anni dopo, si trovano davanti una giurisprudenza penale che rilegge quei comportamenti con categorie più dure: credito inesistente, fatture relative a lavori non eseguiti, possibile truffa ai danni dello Stato.

■ LA CASSAZIONE GUARDA AL FATTO GENERATORE

La sentenza n. 20669/2026 insiste su un passaggio che merita attenzione. L'intervento edilizio è il fatto costitutivo del credito. La spesa ne misura l'importo, ma non può crearlo da sola. In altre parole, il pagamento anticipato può avere rilievo quando il contribuente porta la detrazione direttamente in dichiarazione, secondo il criterio di cassa. Diventa molto più problematico quando quella spesa viene trasformata subito in credito cedibile.

Per il giudice penale, sconto in fattura e cessione non sono una semplice modalità contabile. Sono strumenti che consentono la monetizzazione immediata del beneficio. Proprio per questo richiedono una corrispondenza più robusta tra documento fiscale e lavori effettivi.



La Corte non nega che i bonus ordinari abbiano una disciplina diversa dal superbonus. Anzi, riconosce che per ecobonus, bonus facciate, sismabonus ordinario e ristrutturazioni non opera la stessa ripartizione vincolata dei SAL del 30%. Ma questo non significa che si possano cedere crediti fondati su fatture prive di prestazioni eseguite.

La diversità rispetto al superbonus, quindi, non autorizza un salto logico. Nessun SAL minimo obbligatorio non significa nessun lavoro. Significa solo che la prestazione può essere anche parziale, non necessariamente misurata in una percentuale predeterminata dell'intero appalto.

■ QUANDO IL RITARDO NON È FRODE

La parte più delicata – e forse la più trascurata – riguarda le situazioni intermedie. Non tutti i lavori non conclusi nel 2021 sono frodi. Non tutti i cantieri partiti in ritardo nascondono un artificio. E non tutti i crediti nati da prassi di fine anno devono essere letti con la stessa lente.

Si consideri un condominio che, a dicembre 2021, firma il contratto per il rifacimento della facciata, paga il 10%, riceve fattura con sconto e vede partire il cantiere a gennaio 2022. Se i ponteggi vengono installati, i lavori vengono completati e il direttore lavori documenta tutto, il quadro probatorio cambia molto. Resta un'area di rischio, certo. Ma l'assenza di dolo può avere un peso, soprattutto quando l'operatore ha seguito indicazioni ufficiali non univoche.

Scenario diverso: una società emette a dicembre 2021 fatture per € 300.000 di lavori, matura crediti per € 270.000, li cede nel 2022 e non apre mai il cantiere. Nessun ponteggio, nessun materiale, nessun POS, nessuna comunicazione edilizia coerente. Qui la difesa basata sul criterio di cassa è debole. Molto debole.

SITUAZIONE CONCRETA	LETTURA FISCALE POSSIBILE	RISCHIO PENALE
Lavori iniziati nel 2021 e conclusi dopo	Difesa generalmente più solida, se la documentazione è completa	Contenuto, salvo false attestazioni o gonfiamento dei costi
Fattura e pagamento nel 2021, cantiere partito subito dopo	Area da ricostruire con attenzione, richiamando prassi e buona fede	Variabile, dipende da attestazioni, tempi e prove dell'intervento
Credito ceduto prima di qualunque attività reale	Molto esposta dopo l'orientamento della Cassazione	Elevato se il credito è stato monetizzato o compensato
Lavori mai eseguiti	Recupero della detrazione con interessi e sanzioni	Molto elevato, specie in presenza di documenti non veritieri

■ LA BUONA FEDE VA PROVATA, NON SOLO INVOCATA

Un professionista che non condivide la lettura più difensiva direbbe questo: l'affidamento nelle risposte del MEF non può trasformare una fattura senza lavori in un credito vero. Può, al più, aiutare a discutere l'elemento soggettivo. E non sempre basta.

La buona fede, infatti, non vive nelle intenzioni dichiarate a posteriori. Vive nei documenti. Un fascicolo ordinato deve raccontare perché il contribuente e l'impresa ritenevano legittima l'operazione, quali attività erano state pianificate, quali impedimenti hanno rallentato il cantiere, quando sono stati eseguiti i lavori, chi li ha controllati e con quali evidenze.

Nella prassi conviene recuperare subito una linea temporale completa. Non una memoria generica. Serve una sequenza documentale precisa:

- ◆ Contratto di appalto con data certa e descrizione puntuale delle opere
- ◆ Computo metrico estimativo e successivo consuntivo dei lavori
- ◆ Titolo edilizio, CILA, SCIA o dichiarazione di edilizia libera, se pertinenti
- ◆ Documentazione fotografica databile del cantiere e delle lavorazioni
- ◆ POS, nomine della sicurezza, autorizzazioni per ponteggi e occupazione suolo
- ◆ Fatture coerenti con opere realmente eseguite o forniture consegnate



- ◆ Relazioni tecniche, asseverazioni e attestazioni di congruità motivate
- ◆ Corrispondenza su ritardi, impedimenti, forniture non disponibili e cause esterne
- ◆ Verbalisti assembleari o comunicazioni ai condòmini sulle fasi operative
- ◆ Prova del completamento successivo, se il lavoro è stato davvero ultimato

IL RUOLO DI ASSEVERATORI E PROFESSIONISTI

Il tema investe anche chi ha rilasciato visti, asseverazioni e attestazioni di congruità. Dopo il decreto antifrodi, l'attestazione dei costi ha assunto un ruolo centrale. Non può essere trattata come un allegato meccanico alla fattura. Il tecnico deve verificare coerenza delle spese e natura dell'intervento. Il professionista che appone il visto deve controllare la presenza della documentazione necessaria.

La Cassazione, già con la sentenza n. 344/2026, ha chiarito che la falsa attestazione dell'avvio dei lavori può configurare il reato di **truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche** (art. 640-bis c.p.). Ciò significa che il rischio non resta confinato al committente: chi ha attestato il falso, chi ha ceduto, chi ha monetizzato e chi sapeva possono essere chiamati a rispondere.

Qui il punto non è chiedere al commercialista di misurare l'intonaco o al CAF di salire sul ponteggio. Sarebbe una caricatura. Però il visto non può ignorare documenti macroscopicamente vuoti. Se l'intervento risulta non iniziato, se manca ogni traccia di cantiere, se le fatture descrivono opere già eseguite quando nulla è accaduto, il rischio non resta confinato al committente.

La risposta 5-06751 ricordava espressamente che la mancata effettuazione degli interventi comporta il recupero della detrazione, con interessi e sanzioni. In caso di concorso nella violazione, possono emergere profili di responsabilità solidale del fornitore e dei cessionari. Sul piano penale, poi, entrano in gioco valutazioni autonome: chi ha attestato il falso, chi ha ceduto, chi ha monetizzato, chi sapeva.

IL CONFINE TRA CREDITO NON SPETTANTE E INESISTENTE

Nel linguaggio fiscale, il credito non spettante e il credito inesistente non sono la stessa cosa – e la distinzione non è di poco conto, perché ha riflessi diretti sui termini di decadenza dell'azione accertatrice e sulle sanzioni applicabili. Il credito **non spettante** presuppone spesso un credito reale, ma usato oltre i limiti o senza alcuni requisiti: il termine di decadenza per il recupero è di **5 anni**. Il credito **inesistente**, invece, ricorre quando manca il presupposto costitutivo oppure quando il credito non è riscontrabile attraverso i controlli ordinari: in questo caso il termine si estende a **8 anni** (ex art. 13, D.Lgs. 471/1997, nel testo vigente), con sanzioni da 100% a 200% del credito utilizzato.

Nei bonus edilizi la linea può diventare molto sottile. Se l'intervento è stato eseguito ma presenta errori formali, massimali sbagliati o carenze documentali, si discute su quanto credito sia recuperabile. Se invece l'intervento non esiste, la questione cambia: non c'è una detrazione da correggere. C'è un credito sorto senza base.

La Cassazione penale sembra muoversi proprio su questo terreno. La fattura non è vista come semplice prova di spesa. È il documento che dovrebbe collegare il credito a un intervento reale. Quando quel collegamento manca, la successiva circolazione del credito può diventare il momento di monetizzazione di un'utilità illecita.

UN ESEMPIO PRATICO CON DUE ESITI DIVERSI

Primo caso. Un condominio approva nel novembre 2021 lavori di ripristino della facciata per € 120.000. A dicembre paga € 12.000, riceve fattura con sconto per € 108.000 e l'impresa avvia il cantiere il 10 gennaio 2022. Ci sono autorizzazione ponteggio, foto datate, relazione tecnica, lavori completati a marzo 2022. Se arriva un controllo, il fascicolo deve spiegare il perché della fatturazione anticipata e dimostrare l'esecuzione effettiva. La posizione non è priva di criticità, ma non coincide con una frode cartolare.

Secondo caso. Un'impresa emette a dicembre 2021 fattura per € 120.000, applica sconto, matura credito per € 108.000 e lo cede. Il cantiere non parte. Nel 2023 si parla ancora di lavori da fare, senza documenti tecnici seri. Qui la

tesi della buona fede diventa fragile. Se la fattura rappresenta opere già realizzate o costi non collegati a prestazioni effettive, la contestazione può diventare molto pesante.

La differenza tra i due casi non è l'importo. È la realtà del cantiere. E la capacità di provarla.

■ COSA FARE NEI FASCICOLI ANCORA APERTI

Chi assiste imprese, condòmini o cessionari dovrebbe evitare due errori opposti. Il primo è il panico, perché non ogni ritardo è frode. Il secondo è l'eccessiva tranquillità, perché la prassi del 2021 non copre automaticamente le operazioni prive di sostanza.

Il controllo dovrebbe partire dai crediti ancora presenti nei cassetti fiscali e da quelli già compensati o ceduti. Occorre verificare, intervento per intervento, se esistono prove dell'avvio o dell'esecuzione delle opere al momento rilevante. Non basta guardare la comunicazione all'Agenzia. Bisogna tornare al fascicolo edilizio e contrattuale.

VERIFICA	DOMANDA DA PORSI	DOCUMENTO UTILE
Contratto	Descrive opere reali o solo un importo complessivo?	Appalto, capitolato, computo
Cantiere	Quando è iniziata un'attività fisica verificabile?	Foto, verbali, ponteggi, POS
Fatture	La descrizione corrisponde a opere eseguite o a un anticipo?	Fattura, bonifico, contabilità lavori
Asseverazioni	La congruità è agganciata a un computo attendibile?	Prezzari, relazione tecnica, attestazione
Completamento	I lavori sono stati poi conclusi e documentati?	Fine lavori, collaudo, relazione DL

■ LA DIFESA NON PUÒ FERMARSI AL CRITERIO DI CASSA

Il criterio di cassa resta un principio centrale per le persone fisiche. Ma, da solo, non risolve il tema della circolazione del credito. La Cassazione distingue il pagamento anticipato detraibile direttamente dalla creazione di un credito cedibile. La prima situazione può tollerare una distanza temporale tra pagamento ed esecuzione. La seconda richiede maggiore cautela, perché il credito entra subito in un circuito economico.

Questa distinzione può apparire formalistica, ma non lo è del tutto. Quando il contribuente detrae in dichiarazione, l'effetto fiscale si distribuisce nel tempo. Quando l'impresa applica lo sconto, il beneficio viene anticipato e può essere ceduto. Lo Stato si trova davanti un credito che circola come valore autonomo. La richiesta di un aggancio a lavori effettivi diventa, per la Cassazione, un presidio contro la creazione artificiale di moneta fiscale.

La linea difensiva più seria dovrebbe quindi essere doppia. Da un lato, ricostruire l'affidamento nella prassi MEF-Agenzia del 2021. Dall'altro, dimostrare che il credito non era inventato: il cantiere è partito, le opere sono state fatte, i costi sono congrui, il ritardo aveva una spiegazione plausibile.

■ IL PUNTO CIECO DEGLI OPERATORI

Il punto cieco è stato confondere tre concetti: pagamento, spettanza della detrazione e cedibilità del credito. Nel sistema dei bonus edilizi questi concetti si toccano, ma non coincidono sempre.

Il pagamento entro il 31 dicembre 2021 poteva fissare l'annualità della spesa. La spettanza della detrazione richiedeva comunque la realizzazione dell'intervento. La cedibilità, secondo l'orientamento penale più recente, esige che la fattura non sia sganciata da prestazioni effettive. Tre piani diversi. Nel 2021, nella corsa al bonus facciate al 90%, sono stati spesso trattati come un unico blocco.

Per questo i fascicoli vanno riletti oggi senza pregiudizi, ma senza indulgenze. Dove ci sono lavori reali, il compito è provare bene la sostanza. Dove i lavori non sono mai partiti, il problema non si risolve con una circolare o con una risposta parlamentare. Serve valutare subito il rischio fiscale, il rischio penale e le possibili strategie correttive.



Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (24/06/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*