

Controlli fiscali Superbonus su margini e polizze dei tecnici

SINTESI OPERATIVA

I controlli sul Superbonus 110% possono concentrarsi anche sulla sostenibilità dei margini applicati dai general contractor e sulla capienza delle polizze dei tecnici asseveratori. L'Agenzia delle Entrate può contestare costi non giustificati o coperture incapaci di fronteggiare il rischio, soprattutto nei condomini. Proprietari, imprese, professionisti e amministratori devono ricostruire la filiera dei prezzi, verificare massimali, franchigie ed esclusioni e conservare la documentazione, perché il recupero del credito può coinvolgere committenti e asseveratori.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Con l'avvio sistematico delle verifiche fiscali sulle pratiche legate al Superbonus 110%, sta emergendo un quadro più complicato di quanto molti si aspettassero. Fino a qualche mese fa il timore principale riguardava i lavori mai eseguiti o le asseverazioni palesemente false. Adesso, invece, l'Agenzia delle Entrate sembra aver alzato l'asticella su due fronti distinti ma collegati: da un lato, la sostenibilità economica delle operazioni condotte tramite general contractor; dall'altro, la reale capienza delle polizze professionali stipulate dai tecnici asseveratori. Due temi che, a prima vista, sembrano tecnici e di nicchia. Ma che in concreto possono tradursi in recuperi fiscali molto pesanti, con conseguenze dirette sui condomini e sui professionisti coinvolti.

IL NUOVO BERSAGLIO: I MARGINI NELLA FILIERA DEGLI APPALTI

Ci sono verbali di accertamento – alcuni dei quali circolano tra operatori del settore – che mostrano un approccio inedito da parte dell'amministrazione finanziaria. L'Agenzia non si limita più a verificare se i lavori siano stati effettivamente eseguiti. Ora guarda anche alla struttura economica dell'intera operazione, cercando di capire se il corrispettivo fatturato al committente finale sia proporzionato ai costi reali. In pratica: quanto ha preso il general contractor, quanto ha pagato ai subappaltatori, e quanto margine si è trattenuto lungo la catena.

Lo schema tipico – molto diffuso nei condomini – prevedeva che un'unica impresa (appunto, il general contractor) prendesse in carico l'intero intervento, coordinasse tutti i soggetti coinvolti e gestisse anche la cessione del credito. Comodo per i condomini, certo. Ma oggi quel modello è finito sotto la lente proprio perché, nella prassi, ha spesso generato margini molto ampi tra il prezzo pagato ai vari esecutori e quello ribaltato sul committente. Ed è su quel delta che si concentra il nuovo filone accertativo.

LA «CONGRUITÀ DELLA SPESA» VISTA DALL'AGENZIA

Il punto giuridico di fondo riguarda il requisito della congruità delle spese, che secondo l'art. 119, comma 13, del d.l. 34/2020 (decreto Rilancio) costituisce uno dei presupposti per accedere all'agevolazione. La normativa non fissa un limite diretto ai margini di profitto, e la libertà d'impresa in questo senso rimane intatta. Però richiede che i costi degli interventi siano allineati ai prezzi di settore e ai valori di mercato. Fin qui, nulla di controverso.

Quello che emerge dai verbali, però, è che l'Agenzia sta interpretando questo requisito in modo più ampio del solito. Non si accontenta di verificare se i singoli prezzi unitari rispettino i prezziari: vuole anche valutare la proporzione complessiva tra costi e ricavi. Il markup applicato dall'impresa – e in particolare lo scarto tra quanto riconosciuto ai subappaltatori e quanto fatturato al cliente finale – diventa così un indicatore di possibile anomalia, soprattutto quando risulta sproporzionato rispetto alle prassi del settore o non è giustificato da complessità operative particolari.

Vale la pena precisare, però, che questa posizione non è pacifica. L'Ance ha già avviato interlocuzioni con i vertici dell'amministrazione finanziaria, contestando che tale impostazione si fonderebbe su presupposti interpretativi discutibili, anche alla luce dei chiarimenti già forniti dalla stessa Agenzia negli anni precedenti (si veda in particolare la circolare n.

23/E del 2022 e la risposta ad interpello n. 254/2021). La questione, insomma, è aperta e probabilmente finirà davanti ai giudici tributari.

Uno schema esemplificativo: un general contractor fattura 800.000 euro a un condominio per un intervento complessivo. Ai subappaltatori materiali ha però riconosciuto 480.000 euro. Il delta – 320.000 euro – comprende sia il margine commerciale sia il compenso per il coordinamento e la gestione delle pratiche. L'Agenzia, in alcuni casi, contesta che la parte relativa al mero coordinamento non sarebbe agevolabile e che il margine risulti comunque eccessivo rispetto ai parametri di settore.

TIPO DI MARGINE	POSIZIONE AGENZIA ENTRATE	POSIZIONE PREVALENTE IN DOTTRINA
Margine su lavori eseguiti direttamente o in subappalto	Tendenzialmente agevolabile se congruo rispetto ai prezziari	Agevolabile: corrispettivo contrattuale ordinario
Margine su attività di mero coordinamento	Non agevolabile (conforme a circ. 23/E 2022)	Concorda: il compenso per puro coordinamento è escluso
Margine "implicito" inglobato nel corrispettivo globale	Contestato se sproporzionato rispetto alle prassi	Controverso: nessuna base normativa per escluderlo in toto
Riaddebito di spese professionali senza margine	Contestato: margine sarebbe stato addebitato implicitamente	Critico: interpretazione ritenuta estensiva e priva di supporto

LE POLIZZE DEI TECNICI ASSEVERATORI: UN MASSIMALE CHE SCRICCHIOLA

L'altro fronte – e forse il più insidioso per i singoli contribuenti – riguarda la copertura assicurativa dei professionisti che hanno rilasciato le asseverazioni. Quando l'Agenzia riscontra irregolarità tecniche o documentali in un'asseverazione, il recupero del credito viene notificato ai beneficiari dell'agevolazione o ai general contractor. A quel punto, chi ha ricevuto l'atto impositivo tende a rivalersi civilmente sul tecnico che ha firmato l'asseverazione.

L'art. 119, comma 14, del d.l. 34/2020 aveva previsto l'obbligo per i professionisti di stipulare una polizza di responsabilità civile con un massimale «adeguato» e comunque non inferiore a 500.000 euro. Una disposizione pensata per tutelare sia i clienti sia le casse pubbliche. Solo che, nella prassi dei grandi interventi condominiali, quel massimale può rivelarsi del tutto insufficiente.

Il problema è strutturale. Le pretese dell'erario – comprensive di sanzioni che per le violazioni relative ai periodi d'imposta precedenti all'1 settembre 2024 possono ancora arrivare al 90-180% della maggiore imposta nel caso di dichiarazione infedele, o addirittura al 200% del credito per indebito utilizzo di crediti inesistenti – superano facilmente quella soglia. E non è tutto: il plafond assicurativo può essere progressivamente eroso dalle prime azioni risarcitorie. Chi presenta il ricorso per primo ha più probabilità di trovare capienza nella polizza; chi arriva dopo potrebbe scoprire che il massimale è già stato assorbito dai precedenti indennizzi.

IL PROBLEMA DELLA CAPIENZA NEI CONDOMINI DI GRANDI DIMENSIONI

Nei condomini con interventi per importi elevati – quelli sopra i 500.000 euro sono tutt'altro che rari – il rischio concreto è questo: più condòmini che hanno subito un recupero fiscale si rivolgono, ognuno per conto suo, al tecnico asseveratore. I primi ottengono ristoro dalla polizza. Gli ultimi trovano il plafond esaurito.

A quel punto, la possibilità di recuperare il danno dipende interamente dal patrimonio personale del professionista. Se ci sono beni aggredibili, il recupero può proseguire per via civile. Altrimenti la pretesa rischia di rimanere insoddisfatta. Una situazione che lascia i condòmini in una posizione particolarmente esposta, soprattutto quelli che abitano in edifici dove i lavori hanno avuto importi significativi e che si trovano ora a fare i conti con richieste di restituzione che non si aspettavano.

C'è poi un ulteriore elemento di complessità. La norma parla genericamente di «danni», ma nei contenziosi civili i contribuenti tendono a chiedere il ristoro dell'intero pregiudizio economico subito – tasse recuperate, sanzioni e interessi compresi. Proprio queste ultime componenti (le sanzioni, in particolare) sono quelle che fanno lievitare rapidamente le

richieste e che, spesso, superano di gran lunga il massimale della polizza. Qui occorre una precisazione: con il D.Lgs. 87/2024 (in vigore dal 1° settembre 2024, attuativo della legge delega n. 111/2023), la sanzione per dichiarazione infedele è passata da un range 90-180% a una misura fissa del 70% dell'imposta, con possibile aumento fino a 105-140% in presenza di condotte fraudolente. Tuttavia, tale riduzione vale solo per le violazioni commesse dall'1/9/2024 in poi. La maggior parte delle irregolarità Superbonus riguarda periodi d'imposta 2020-2022: per quei casi il vecchio regime (90-180%) continua ad applicarsi. La sanzione del 200% per indebito utilizzo di crediti inesistenti rimane invariata.

■ CLAUSOLE DI ESCLUSIONE E CONDOTTA DOLOSA

A rendere ancora più complicato il quadro intervengono le clausole tipiche dei contratti assicurativi professionali. Molte polizze escludono espressamente la copertura nei casi di condotta dolosa – come la produzione di documenti falsi, l'occultamento di prove o il concorso in intenti fraudolenti di terzi. Se l'irregolarità viene ricondotta a una condotta di questo tipo, l'assicurazione può rifiutarsi di liquidare l'indennizzo del tutto.

Si consideri che, in molti degli atti di recupero oggi in circolazione, l'amministrazione contesta non semplici errori tecnici ma irregolarità più gravi, talvolta con profili che sfiorano il concorso nella frode. In quei casi la clausola di esclusione per dolo potrebbe essere invocata dall'assicuratore, lasciando il tecnico (e i suoi clienti) completamente scoperti.

■ IL RUOLO DEI TECNICI ASSEVERATORI NEI CONTROLLI SUI MARGINI

C'è poi un punto di intersezione tra i due filoni – quello sui margini e quello sulle polizze – che merita attenzione. I tecnici asseveratori sono stati chiamati a certificare non solo il rispetto dei requisiti tecnici, ma anche la congruità delle spese sostenute. Se le asseverazioni si sono fondate su valori non coerenti con la reale struttura dei costi – per esempio, avallando corrispettivi gonfiati senza adeguato riscontro con i prezziari – la responsabilità professionale del tecnico potrebbe risulterne coinvolta su entrambi i fronti: da un lato come soggetto che ha attestato falso; dall'altro come potenziale destinatario di azioni risarcitorie da parte di chi ha subito il recupero fiscale.

Con il progressivo avvio sistematico delle verifiche, il tema della reale capienza delle polizze professionali e della tenuta economica delle operazioni di filiera è destinato ad assumere un peso crescente nel contenzioso dei prossimi anni. Soprattutto nei grandi interventi condominiali, dove gli importi in gioco sono rilevanti e le posizioni soggettive coinvolte sono molte. Chi non ha ancora fatto una verifica attenta della propria posizione – sia come condòmino beneficiario, sia come professionista coinvolto – farebbe bene a non rimandare.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

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 (24/03/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
u2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO