

Controlli Superbonus cantieri incompiuti: perché il Fisco guarda ai lavori a metà

SINTESI OPERATIVA

Il punto non è solo che molti cantieri si sono fermati. Il punto è che, per il Fisco, un cantiere incompiuto rende più difficile dimostrare il nesso tra spesa, lavoro eseguito e credito maturato. In questo spazio grigio si inseriscono i controlli. L'attenzione riguarda condomini, imprese e professionisti. Sul tavolo ci sono crediti per importi elevati, spesso già ceduti o compensati. Quando la chiusura lavori manca, la prova diventa la vera partita. Perché i cantieri incompiuti attirano verifiche. Un intervento agevolato vive di documenti e coerenza tecnica.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Il punto non è solo che molti cantieri si sono fermati. Il punto è che, per il Fisco, un cantiere incompiuto rende più difficile dimostrare il nesso tra spesa, lavoro eseguito e credito maturato. In questo spazio grigio si inseriscono i controlli. L'attenzione riguarda condomini, imprese e professionisti. Sul tavolo ci sono crediti per importi elevati, spesso già ceduti o compensati. Quando la chiusura lavori manca, la prova diventa la vera partita.

PERCHÉ I CANTIERI INCOMPIUTI ATTIRANO VERIFICHE

Un intervento agevolato vive di documenti e coerenza tecnica. Se l'opera non arriva al traguardo, restano SAL, fatture e asseverazioni. Resta anche una domanda semplice: quanto lavoro è stato davvero eseguito? Il controllo parte da qui.

Nel Superbonus il meccanismo ha premiato l'anticipazione. Si è fatturato, si è asseverato, si è ceduto. Poi il mercato dei crediti si è bloccato. In molti casi l'impresa si è fermata. Questo disallineamento è ciò che oggi alimenta le contestazioni.

IL NODO PROBATORIO NEI CONDOMINI

Nei condomini il problema è doppio. Da un lato c'è la decisione collettiva, spesso guidata da General contractor o tecnici esterni. Dall'altro c'è la frammentazione delle responsabilità. Quando arriva una richiesta di documenti, l'amministratore deve ricostruire una storia complessa.

La documentazione tipica include delibere, contratti, SAL, computi metrici, certificazioni, bonifici, relazioni tecniche. Se manca un pezzo, la ricostruzione si indebolisce. E il condominio rischia di pagare per scelte gestionali non sue.

Esempio pratico. Un condominio avvia cappotto e impianto. Arriva al primo SAL. Poi l'impresa entra in crisi. Le fatture restano, ma il cappotto è incompleto. Il controllo può chiedere evidenze fotografiche, libretti di cantiere e riscontri di posa.

SAL, STATO DI AVANZAMENTO E COERENZA DELLA SPESA

Il SAL è un passaggio tecnico, ma anche fiscale. Se l'avanzamento dichiarato non combacia con il cantiere reale, si apre il rischio di recupero. Il controllo non guarda solo la percentuale. Guarda la qualità della prova.

Si consideri la situazione più frequente. Il primo SAL copre lavorazioni preliminari e forniture. Il secondo SAL dovrebbe consolidare l'opera. Se il secondo SAL non arriva mai, il primo diventa il baricentro della difesa. Serve dimostrare che quel primo segmento era reale e misurabile.

FORNITURE DI MATERIALI: CONSEGNATO NON SIGNIFICA AGEVOLABILE

Le verifiche stanno insistendo sulle forniture. Il punto è semplice: la fattura non basta. Occorre che il materiale sia destinato all'intervento e impiegato nel cantiere.

Il rischio aumenta quando compaiono grandi quantità di materiali consegnati, ma non installati. Accade spesso con infissi, cappotto, fotovoltaico, batterie, ponteggi. Se il materiale resta in deposito o viene rivenduto, il nesso si spezza.

PUNTO CHIAVE

Esempio pratico. Vengono acquistati infissi per tutte le unità. La consegna avviene. Poi il cantiere si ferma. Il controllo può chiedere prove di posa e collaudi. Senza riscontro, la spesa può essere contestata.

ASSEVERAZIONI E CONGRUITÀ: IL CONFINE TRA ERRORE E FORZATURA

Le asseverazioni hanno avuto un ruolo centrale. Oggi diventano anche il punto più vulnerabile. Due sono i profili che emergono.

Il primo profilo riguarda la congruità dei costi. Se i prezzi superano i riferimenti, il controllo chiede giustificazioni. Entrano in gioco prezzari e analisi prezzi. La difesa deve spiegare perché quel costo era necessario.

Il secondo profilo riguarda la coerenza dell'asseverazione con l'opera eseguita. Un'asseverazione che fotografa un'opera "completa" su un cantiere fermo espone a rischi seri. In alcuni casi si parla di costi gonfiati. In altri, di controlli insufficienti.

Nella prassi, il problema nasce quando il tecnico assevera sulla base di documenti dell'impresa, senza riscontri in cantiere. È un tema delicato. Il contribuente spesso non lo percepisce.

CANTIERI A METÀ E RESPONSABILITÀ: CHI PAGA DAVVERO

Il sistema ha più anelli. C'è il committente. C'è l'impresa. Ci sono tecnici e asseveratori. Ci sono banche e cessionari. Quando una contestazione arriva, la responsabilità non è sempre lineare.

Per i beneficiari finali il rischio è concreto. Se la detrazione è stata usata in dichiarazione, può scattare il recupero. Se il credito è stato ceduto, entrano altre regole. In particolare si discute della diligenza del cessionario e della tracciabilità dei controlli.

Per le imprese il tema è anche reputazionale. Se hanno gestito la filiera, devono dimostrare procedure interne e controlli. Se hanno rivenduto crediti, possono essere coinvolte in contestazioni a catena.

QUANDO L'EDILIZIA DEL PRIVATO DIVENTA ATTIVITÀ D'IMPRESA

Una parte dei casi si sposta su un terreno diverso. Alcune operazioni edilizie vengono riqualificate come attività d'impresa. Succede quando l'intervento appare organizzato, continuativo e orientato alla rivendita.

Qui entrano in gioco IVA, redditi e adempimenti. Il contribuente può trovarsi a discutere non solo il Superbonus, ma l'inquadramento fiscale complessivo dell'operazione. È un salto di piano che molti non considerano.

Esempio pratico. Un soggetto acquista più unità, ristruttura con schema ripetuto e rivende in tempi brevi. Il controllo può sostenere che non è un'operazione occasionale. Le conseguenze cambiano.

I CONTROLLI OPERATIVI: COSA CHIEDONO DAVVERO

Le richieste documentali tendono a essere puntuali. Non si limitano a fatture e bonifici. Chiedono evidenze tecniche. Chiedono cronologia e coerenza.

In un controllo ben impostato, la difesa non deve "raccontare". Deve mostrare. Ogni documento deve parlare con l'altro.

UNA TABELLA UTILE PER LEGGERE IL RISCHIO

FATTORE DI RISCHIO	SEGNALE TIPICO	DOCUMENTO CHE AIUTA



Cantiere fermo	assenza SAL finale e chiusura lavori	verbali, foto datate, relazioni di avanzamento
Materiali non posati	fatture elevate senza riscontri di installazione	DDT, schede posa, collaudi, tracciati di cantiere
Congruità costi fragile	prezzi fuori range dei prezziari	analisi prezzi e motivazioni tecniche
Riqualificazione impresa	schema ripetuto su più immobili con rivendita	piano temporale, motivazioni, assenza organizzazione



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

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 (17/12/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO