

## General contractor e Superbonus: quando il margine resta detraibile

### SINTESI OPERATIVA

*Per stabilire se il margine del general contractor rientra nel Superbonus conta il contratto effettivo: l'impresa è appaltatore se assume l'obbligo di realizzare l'opera, organizza i mezzi e risponde del risultato, anche quando subappalta tutti i lavori. Il corrispettivo resta invece escluso se il soggetto coordina soltanto fornitori, tecnici o lo sconto in fattura. La Risoluzione 17/E/2026 non sana irregolarità: restano indispensabili congruità, massimali, lavori eseguiti e documenti coerenti. La qualificazione deve essere sostenuta da contratto e incarichi.*

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

**N**on basta chiamare un'impresa "general contractor" per stabilire se il suo corrispettivo rientri nel Superbonus: conta il rapporto concretamente costruito con il committente. Se l'impresa assume l'obbligo di realizzare l'opera, organizza i mezzi e risponde del risultato, resta un appaltatore anche quando subappalta tutti i lavori, e il suo margine non può essere escluso con un semplice confronto aritmetico tra fatture e costi di subappalto. Se invece il soggetto si limita a coordinare fornitori, professionisti o la gestione dello sconto in fattura senza assumere una vera obbligazione di risultato, quel compenso resta fuori dall'agevolazione. La risoluzione 17/E del 29 aprile 2026 ha chiarito questa distinzione, ma non ha introdotto alcuna sanatoria: congruità, massimali, effettiva esecuzione dei lavori e coerenza documentale restano condizioni imprescindibili, e la giurisprudenza più recente – dalla CGT di Milano al Tribunale di Pesaro, fino alle Sezioni Unite penali sulle frodi con fatture false – conferma che la qualificazione del rapporto viene prima della singola contestazione di spesa.

### UN'ETICHETTA CHE NON IDENTIFICA UN CONTRATTO TIPICO

La questione interessa soprattutto i cantieri Superbonus già conclusi e ora sottoposti a controllo. In molte operazioni il committente ha avuto un solo interlocutore, mentre l'esecuzione materiale è stata distribuita tra imprese specializzate e professionisti. Proprio questa struttura ha generato contestazioni sul cosiddetto margine del general contractor. La risposta, ormai, non può essere affidata all'etichetta utilizzata nel contratto o nella fattura. Occorre capire che cosa il soggetto abbia promesso, quali responsabilità abbia assunto e che cosa remuneri davvero il prezzo.

La locuzione "general contractor" descrive un modello organizzativo, ma non identifica da sola un contratto tipico né una categoria di spesa detraibile. Nel settore privato lo stesso nome può coprire rapporti molto diversi. In un caso l'impresa assume l'intera realizzazione dell'intervento e utilizza il subappalto per alcune o tutte le lavorazioni. In un altro si limita a mettere in contatto il committente con imprese e tecnici, a coordinare documenti e scadenze o a gestire l'opzione per lo sconto in fattura.

### IL CONFINE TRACCIATO DALL'ARTICOLO 1655 DEL CODICE CIVILE

La linea di confine passa dall'art. 1655 c.c. L'appalto ricorre quando una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo. Non serve che ogni lavorazione sia eseguita con personale proprio. Il subappalto è una modalità di organizzazione dell'attività e, anche quando copre l'intera esecuzione materiale, non elimina automaticamente l'appalto principale.

Questo significa che il margine dell'appaltatore non coincide, per definizione, con un compenso di coordinamento. Può remunerare struttura aziendale, rischio contrattuale, responsabilità verso il committente, gestione delle varianti, garanzie, organizzazione del cantiere e risultato promesso. Sono componenti normali del prezzo d'appalto. Diverso è il compenso autonomo pagato a chi svolge soltanto attività amministrative o finanziarie, senza rispondere della realizzazione dell'opera.

## LA RISOLUZIONE 17/E DEL 29 APRILE 2026

La risoluzione 17/E del 29/04/2026 è intervenuta sulle spese di coordinamento nei contratti di appalto e subappalto con general contractor. L'Agenzia ha ricondotto la verifica al contenuto effettivo delle obbligazioni. Quando il soggetto opera come appaltatore, il corrispettivo pattuito con il committente resta il prezzo dell'appalto anche se i lavori vengono affidati, in tutto o in parte, a subappaltatori.

La differenza tra il prezzo fatturato al committente e i costi sostenuti verso i subappaltatori non può quindi essere scorporata in modo automatico e qualificata come compenso non detraibile. Per recuperare una quota del beneficio, l'ufficio deve individuare elementi concreti dai quali risulti che quella parte del prezzo remunerava una prestazione distinta ed estranea agli interventi agevolati. Il semplice confronto aritmetico tra contratto principale e subappalti non dimostra che esista un servizio autonomo di mero coordinamento.

Il chiarimento completa quanto affermato nelle risposte a interpello 254/2021, 261/2021 e 480/2021, poi riepilogate dalla circolare 23/E del 23/06/2022. Quella prassi aveva ammesso i costi dei lavori e delle prestazioni professionali necessarie, ma escluso il compenso per il mero coordinamento e per la gestione dello sconto in fattura. La risoluzione del 2026 chiarisce dove collocare il margine industriale dell'appaltatore: non tra i costi esclusi solo perché nasce dal ricorso al subappalto.

## TRE SCHEMI CONTRATTUALI A CONFRONTO

Nella prassi i rapporti sono spesso ibridi. Per questo la qualificazione richiede di leggere insieme contratto, capitolato, fatture, stati di avanzamento e comportamento delle parti. La tabella seguente offre un primo orientamento, ma non sostituisce l'esame del singolo fascicolo.

| STRUTTURA EFFETTIVA                                            | OBBLIGAZIONE VERSO IL COMMITTENTE                                                                                     | TRATTAMENTO DEL CORRISPETTIVO                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Appaltatore con esecuzione diretta o subappalto                | Realizza l'intervento, organizza l'attività, assume rischio e responsabilità del risultato                            | Il prezzo d'appalto, compreso il margine, può concorrere alla spesa agevolata nei limiti e alle condizioni di legge                            |
| Contraente che gestisce anche tecnici e prestazioni necessarie | Assume l'opera e integra nel rapporto servizi professionali documentati e strettamente collegati ai lavori            | I costi ammissibili seguono la loro natura; riaddebiti, eventuali ricarichi e distinta valorizzazione vanno verificati con particolare cautela |
| Coordinatore o intermediario puro                              | Non promette il risultato dell'opera e non risponde dell'esecuzione; organizza rapporti, pratiche o flussi finanziari | Il compenso autonomo per coordinamento, intermediazione o gestione dello sconto non rientra nella spesa agevolabile                            |

Un contratto può contenere sia un vero appalto sia prestazioni autonome. In quel caso non sarebbe corretto considerare tutto detraibile per attrazione, ma neppure eliminare l'intero margine. Occorre separare soltanto le componenti effettivamente estranee. La fattura aiuta, ma non decide da sola: una descrizione sintetica può essere chiarita dal contratto e dagli altri documenti, mentre una fattura dettagliata non rende agevolabile un'attività che, nella sostanza, resta amministrativa.

## CONTRATTO E DOCUMENTAZIONE DEVONO RACCONTARE LA STESSA STORIA

Il contratto è il punto di partenza. Dovrebbe indicare l'opera da consegnare, il prezzo, i tempi, le responsabilità, la gestione dei difetti, le garanzie, le varianti e la possibilità di ricorrere al subappalto. Una formula generica, come "gestione completa della pratica", espone invece il rapporto a letture contrastanti. Non perché quella frase provochi automaticamente il recupero, ma perché non rende visibile l'obbligazione di risultato.

La documentazione deve poi raccontare la stessa operazione. Computo metrico, capitolato, contratti di subappalto, SAL, verbali di cantiere, fatture, pagamenti, asseverazioni e corrispondenza dovrebbero essere coerenti tra loro. Se l'impresa si presenta come appaltatrice nel contratto ma, nei fatti, non impartisce direttive, non gestisce le contestazioni

e non risponde dei lavori, l'etichetta perde peso. Accade anche il contrario: il ricorso integrale al subappalto non trasforma un appaltatore in intermediario quando restano in capo a lui rischio e responsabilità.

Per gli interventi Superbonus rimangono fermi i requisiti propri dell'agevolazione. Il costo deve riferirsi a lavori o prestazioni ammesse, rispettare i massimali e superare il controllo di congruità. Devono inoltre risultare effettiva esecuzione, corretta asseverazione e, quando richiesto, visto di conformità. L'art. 119, comma 15, del D.L. 34/2020 include le spese per attestazioni, asseverazioni e visto, ma questa previsione non assorbe ogni attività amministrativa svolta attorno al cantiere.

## UN ESEMPIO NUMERICO

Si consideri un condominio che affida a Edilizia Alfa S.r.l. un intervento per euro 1.180.000. La società assume la consegna dell'opera, risponde dei vizi, gestisce tempi e varianti e subappalta le lavorazioni specialistiche per euro 920.000. La differenza di euro 260.000 remunera organizzazione, rischio, struttura e risultato contrattuale. Non può essere esclusa dal Superbonus solo perché coincide con lo scarto tra ricavi e costi di subappalto.

La conclusione cambia se, accanto al prezzo dei lavori, il contratto prevede euro 32.000 per "gestione dello sconto in fattura e coordinamento amministrativo", senza collegare tale somma a una responsabilità realizzativa. Quella voce ha una causa autonoma e può essere esclusa. Se, infine, il prezzo complessivo supera i limiti agevolabili o non risulta congruo rispetto ai prezzi applicabili, la parte eccedente resta fuori dalla detrazione anche se il contratto è un appalto autentico.

## I PRIMI RISCONTRI DELLA GIURISPRUDENZA

La CGT di primo grado di Milano, con sentenza 2535 del 22/06/2026, ha valorizzato la natura concreta del rapporto. Secondo la ricostruzione resa pubblica, l'impresa aveva concluso con il condominio un contratto di appalto di opere e servizi, assumendo rischio e responsabilità dell'esecuzione. La presenza di prestazioni tecniche e professionali non è stata ritenuta decisiva contro il contribuente, poiché risultavano previste, documentate, congrue e coerenti con l'intervento.

Sul versante penale, il Tribunale di Pesaro, sentenza 157/2026, ha escluso che si possa trasformare automaticamente un appaltatore in general contractor "puro" solo per il ricorso al subappalto o per la gestione dei rapporti con i tecnici. Anche qui assume rilievo la prova di un'eventuale quota autonoma destinata al mero coordinamento. Sono pronunce recenti e non esprimono ancora un orientamento consolidato. Offrono però una lettura coerente con la risoluzione 17/E: prima si qualifica il rapporto, poi si valuta la singola spesa.

## IL DIVERSO PIANO DELLE FRODI ACCERTATE

La cautela deve aumentare quando vengono contestate fatture per operazioni inesistenti o crediti fittizi. Con l'informazione provvisoria n. 4/2026, resa all'esito dell'udienza del 27/02/2026, le Sezioni Unite penali hanno ricondotto la creazione del credito Superbonus fittizio mediante fatture false alla truffa aggravata ex artt. 640 e 640-bis c.p., in forma consumata. Questo principio riguarda una frode provata, non una semplice divergenza interpretativa sul margine di un appalto realmente eseguito. Confondere i due piani porterebbe a conclusioni eccessive.

## COME IMPOSTARE LA DIFESA NEI CONTROLLI IN CORSO

Chi riceve un questionario, uno schema d'atto o un atto di recupero dovrebbe evitare una difesa fondata soltanto sulla qualifica formale di appaltatore. È più efficace ricostruire l'operazione per fatti e documenti, mostrando l'obbligazione assunta, il rischio sopportato, le responsabilità esercitate e la corrispondenza tra opere, SAL e fatture. Va poi verificato se l'ufficio abbia individuato una prestazione autonoma non agevolabile oppure si sia limitato ad applicare una percentuale standard al margine.

La risoluzione 17/E può sostenere istanze di riesame e difese nei procedimenti pendenti, ma non annulla automaticamente gli atti già emessi e non sostituisce i rimedi processuali. Un'istanza di autotutela, inoltre, non sospende di per sé il termine per ricorrere. Il controllo dei termini e della strategia difensiva deve quindi procedere insieme alla ricostruzione tecnica del cantiere.



Per i contratti ancora da verificare, la domanda utile non è “come è stato chiamato il soggetto?”, ma “chi doveva consegnare l’opera e chi rispondeva se qualcosa andava storto?”. Da quella risposta discendono la natura del corrispettivo e la sorte del margine. Il subappalto, anche totale, non basta a negare il beneficio. Allo stesso modo, una fattura unica non basta a renderlo spettante.



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 (15/07/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



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

STUDIO PIZZANO