

Superbonus e lavori in corso: il limite di tempo per la detrazione

SINTESI OPERATIVA

Per i lavori Superbonus ancora aperti non esiste un termine normativo espresso, ma la conclusione del cantiere resta il presupposto sostanziale delle detrazioni già utilizzate. Seguendo per analogia l'ordinanza Cass. n. 4110/2025 sulla prima casa in costruzione, il limite utile potrebbe coincidere con la scadenza del controllo formale sulla prima rata dichiarata. Oltre tale data, senza lavori ultimati, cresce il rischio di perdere il beneficio sulle rate già fruite; occorre documentare il cantiere e valutare ogni quota per ciascuna rata.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Chi ha lavori Superbonus ancora aperti si trova in una zona grigia della normativa: la legge non fissa un termine perentorio per concludere il cantiere, ma senza lavori conclusi le rate già detratte restano prive del presupposto sostanziale che le giustifica. Un aiuto arriva per analogia dal mondo della prima casa acquistata in corso di costruzione, dove la Cassazione, con l'ordinanza n. 4110/2025, ha stabilito che il termine di ultimazione coincide con quello entro cui l'Amministrazione può ancora verificare i requisiti. Applicando lo stesso ragionamento al Superbonus, il traguardo utile per finire i lavori dovrebbe coincidere con la scadenza del controllo formale sulla rata di spesa più esposta, cioè la prima dichiarata: superata quella data senza cantiere concluso, il rischio di perdere il beneficio sulle rate già fruite diventa concreto.

IL VUOTO NORMATIVO SUI TEMPI DI CONCLUSIONE DEI LAVORI

L'ultima ondata di controlli formali sulle dichiarazioni relative al periodo d'imposta 2023 ha fatto emergere un problema che la disciplina del Superbonus non affronta espressamente: che fare quando, al momento del controllo, i lavori agevolati non sono ancora terminati. La legge non fissa un termine perentorio di ultimazione, ma la giurisprudenza e la prassi indicano un limite implicito, legato ai tempi entro cui l'Amministrazione finanziaria può verificare la spettanza dell'agevolazione.

Il Superbonus si applica alle spese sostenute per gli interventi "trainanti" e "trainati" elencati all'art. 119 del D.L. 34/2020 (decreto Rilancio), a prescindere dalla data di avvio o di fine dei lavori cui le spese si riferiscono. La detrazione, tuttavia, spetta solo per gli interventi effettivamente completati secondo gli obiettivi di efficientamento energetico o di miglioramento sismico dichiarati: la verifica di questo requisito è affidata all'Amministrazione finanziaria in sede di controllo. Ne nasce un disallineamento evidente: da un lato nessuna norma impone la conclusione dei lavori entro una data precisa, e le procedure urbanistiche possono richiedere anche molti anni; dall'altro, senza un cantiere concluso, le rate già detratte restano prive del presupposto che le giustifica.

LA CONCLUSIONE DEI LAVORI COME REQUISITO SOSTANZIALE

Il principio secondo cui l'effettiva conclusione dei lavori costituisce un requisito di natura logico-sostanziale della detrazione compare già nella Circolare n. 24/E/2020 ed è stato ribadito nella prassi successiva, tra cui la Risposta a interpello n. 40/2022. Per gli interventi Ecobonus, l'art. 119, secondo comma, del decreto Rilancio richiede il miglioramento di almeno due classi energetiche (o il raggiungimento della classe più alta), da dimostrare con l'attestato di prestazione energetica. Per il Sismabonus è invece richiesta la riduzione del rischio sismico dell'edificio, indipendentemente dal salto di classe.

In entrambi i casi il traguardo può essere verificato solo a lavori conclusi: rispettivamente con l'asseverazione Enea di fine intervento e con il deposito degli allegati B-1 e B-2. Lo stesso vale per gli interventi che comportano il cambio di destinazione d'uso di unità originariamente non residenziali.

IL PRECEDENTE DELLA PRIMA CASA IN CORSO DI COSTRUZIONE

Per colmare il vuoto normativo, si può guardare a un caso analogo già affrontato dalla giurisprudenza: quello dell'agevolazione prima casa per gli immobili acquistati in corso di costruzione, disciplinata dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986. Anche qui la norma non fissa un termine di ultimazione dei lavori, eppure l'Agenzia delle entrate, da ultimo con la Risposta n. 39/2021, ha affermato che la verifica dei requisiti (idoneità dell'immobile, caratteristiche non di lusso) non può essere rinviata sine die. Il contribuente è quindi onerato di dimostrare l'ultimazione dei lavori entro il termine di decadenza dell'eventuale azione di recupero, fissato in tre anni dalla registrazione dell'atto.

La Corte di Cassazione ha confermato questa impostazione con l'ordinanza n. 4110 del 17 febbraio 2025, chiamata a decidere se la sospensione emergenziale dei termini prevista durante il Covid-19 dall'art. 24 del D.L. 23/2020 si applicasse anche al termine triennale per ultimare l'immobile in costruzione. Secondo i giudici, in assenza di un termine legale di ultimazione, questo deve necessariamente coincidere con quello entro cui l'Amministrazione può verificare la sussistenza dei requisiti agevolativi, ai sensi dell'art. 76, secondo comma, del TUR: diversamente, i controlli "non avrebbero alcun senso".

Va precisato che si tratta di un'analogia, non di un principio di diritto già trasposto sul Superbonus da prassi o giurisprudenza specifica: l'agevolazione prima casa si fonda su un'imposta d'atto verificata in un unico momento (la registrazione), mentre il Superbonus si articola in quote annuali dichiarate in periodi d'imposta distinti, ciascuna soggetta a un proprio termine di decadenza. Il ragionamento che segue va quindi letto come una tesi interpretativa ragionevole, non come un dato acquisito.

APPLICAZIONE AL SUPERBONUS: QUALE TERMINE PER I LAVORI

Applicando lo stesso principio di diritto agli interventi di recupero edilizio, il termine utile per concludere i lavori dovrebbe coincidere con quello di decadenza dell'azione di controllo sul rateo di spesa interessato. Per il controllo formale ex art. 36-ter del D.P.R. 600/1973, la cartella di pagamento va notificata, a pena di decadenza, entro il quarto anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione (art. 25 del D.P.R. 602/1973).

FASE	RIFERIMENTO TEMPORALE
Spese Superbonus sostenute	2021
Dichiarazione dei redditi presentata (prima rata)	2022
Termine di decadenza per la notifica della cartella (controllo formale sulla prima rata)	31 dicembre 2026

In un caso così impostato, i lavori dovrebbero considerarsi conclusi in tempo utile se completati non oltre la fine del 2026: superata quella data, l'Amministrazione finanziaria non avrebbe più margine per verificare, sulla prima rata, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi energetici o sismici dichiarati, e quella rata resterebbe priva del presupposto sostanziale della detrazione.

ATTENZIONE ALLE RATE: TERMINI DIFFERENZIATI PER CIASCUNA QUOTA

Va tenuto presente che il Superbonus si articola in quote annuali distinte: 5 quote per le spese sostenute nel 2020-2021, 4 quote per quelle del 2022-2023 e 10 quote per quelle sostenute dal 2024 in avanti, per effetto dell'art. 4-bis del D.L. 39/2024. Ogni quota è dichiarata in un periodo d'imposta diverso e soggetta quindi a un proprio, autonomo termine di decadenza per il controllo formale: per le spese 2021 ripartite in 5 rate, ad esempio, l'ultima quota (dichiarazione 2026) avrebbe un termine di decadenza fissato al 2030, quattro anni più tardi rispetto a quello calcolato sulla prima rata.

Il termine del 2026 indicato in tabella rappresenta quindi lo scenario più prudentiale, non l'unico rilevante: è il primo momento in cui l'Amministrazione perde la possibilità di contestare una delle rate già fruite. Ai fini di una gestione cautelativa del rischio, conviene fare riferimento proprio a questo termine più stringente, perché la perdita del requisito sostan-



ziale (mancata ultimazione dei lavori) può in teoria travolgere anche le rate successive fino al momento in cui restano ancora accertabili.

■ CONSIGLI OPERATIVI PER I CANTIERI ANCORA APERTI

Per i cantieri Superbonus ancora aperti, alcune accortezze aiutano a limitare il rischio in caso di controllo formale:

- ◆ Ricostruire con precisione l'anno di presentazione della dichiarazione relativa alla prima rata detratta, da cui dipende il termine di decadenza più prudenziale.
- ◆ Programmare la conclusione dei lavori (e la relativa asseverazione Enea o il deposito degli allegati B-1 e B-2) entro tale termine, tenendo conto dei tempi delle procedure urbanistiche.
- ◆ Conservare la documentazione che attesti l'avanzamento del cantiere, utile a dimostrare che i lavori non sono rimasti fermi senza giustificazione.
- ◆ Verificare, per le spese più recenti soggette al regime delle 10 quote, che i termini di decadenza si allungano corrispondentemente, senza generalizzare in modo automatico lo scenario 2021-2026.

In assenza di una norma specifica sul punto, il principio elaborato per l'agevolazione prima casa resta oggi il riferimento più solido a cui rifarsi, pur restando una tesi interpretativa e non un principio di diritto già consolidato per il Superbonus.



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 (03/08/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



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

STUDIO PIZZANO