

Superbonus general contractor: verifiche fiscali sulle imprese

SINTESI OPERATIVA

Le verifiche sul Superbonus si spostano dai beneficiari alle imprese, soprattutto ai general contractor che hanno coordinato cantieri, forniture e subappalti. L'Agenzia delle Entrate può contestare la spettanza delle detrazioni e la corretta gestione dei costi, con riflessi anche sulla responsabilità penale per indebita compensazione. Le imprese devono ricostruire prestazioni e flussi documentali, controllare requisiti e adempimenti e prepararsi al contraddittorio, considerato il volume dei crediti maturati e l'attenzione crescente sui lavori condominiali.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Il braccio di ferro tra fisco e imprese edili sul superbonus entra in una fase nuova. Le verifiche dell'Agenzia delle Entrate non riguardano più soltanto i condomini o i singoli beneficiari delle detrazioni: adesso puntano dritte alle aziende, e in particolare ai cosiddetti general contractor – quei soggetti che hanno gestito i cantieri dall'inizio alla fine, coordinando lavori e subappalti. Sono coinvolti interventi per un volume complessivo di detrazioni maturate pari a circa 129,5 miliardi di euro al 31 dicembre 2025 secondo i dati ENEA – di cui circa 85,5 miliardi relativi ai soli condomini – e il settore delle costruzioni è in agitazione.

IL NUOVO FRONTE DELLE CONTESTAZIONI FISCALI

Fino a qualche mese fa, il fronte delle contestazioni si concentrava soprattutto su aspetti legati alla documentazione dei lavori, alle asseverazioni tecniche, all'effettiva realizzazione degli interventi. Ora, secondo quanto emerge dalle comunicazioni dell'Agenzia, si aprono due nuovi filoni di contestazione che riguardano direttamente le imprese esecutrici. Due problemi distinti, ma entrambi potenzialmente devastanti per i margini delle aziende.

Il primo riguarda i margini riconosciuti ai subappaltatori. Nella prassi, è normale che un'impresa riceva da un committente – diciamo – 100, e a sua volta paghi il subappaltatore 90. Quella differenza di 10 rappresenta il margine aziendale, la remunerazione per il coordinamento e la gestione del cantiere. Secondo l'interpretazione che starebbe emergendo dall'Agenzia, gli uffici verificatori riconducono il subappalto nell'ambito delle attività svolte dall'impresa nella veste di Contraente Generale: la conseguenza è che il margine viene qualificato come "corrispettivo di coordinamento" non agevolabile e, quindi, non può essere portato in detrazione. Il riferimento normativo chiave è la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 23/E del 23 giugno 2022, secondo cui *"l'eventuale corrispettivo corrisposto al general contractor per l'attività di 'mero' coordinamento svolta e per lo sconto in fattura applicato, non rientra tra le spese ammesse al Superbonus trattandosi di costi non direttamente imputabili alla realizzazione dei lavori"*.

Il secondo problema è forse ancora più scivoloso. Riguarda i compensi "a corpo" – cioè forfettari – corrisposti ai professionisti e riaddebitati al committente. L'Agenzia li considera non agevolabili se non vengono specificati analiticamente per ogni singola prestazione. In più, viene contestata l'applicazione dell'IVA al 10% in luogo del 22%: le prestazioni professionali (progettazione, asseverazioni, visto di conformità), in quanto prestazioni di natura intellettuale, scontano l'IVA ordinaria al 22% e non possono beneficiare dell'aliquota ridotta prevista per le prestazioni di servizi relative a interventi di manutenzione su fabbricati a prevalente destinazione abitativa (art. 7, comma 1, lett. b, L. 488/99). Quest'ultima si applica ai lavori edili eseguiti dall'appaltatore, ma non si estende automaticamente al riaddebito di prestazioni professionali autonome.

L'ALLARME DI ANCE E IL CONFRONTO CON LE ENTRATE

Il settore delle costruzioni ha reagito con forza. ANCE – l'associazione che rappresenta i costruttori italiani – ha portato la questione ai vertici dell'Agenzia delle Entrate. Il 30 settembre 2025, si è tenuto un incontro formale con il Direttore

dell'Agenzia Vincenzo Carbone, nel quale ANCE ha sollevato e discusso le tematiche più critiche per il settore. Vanessa Pesenti, Presidente di ANCE Bergamo e Vicepresidente nazionale con delega Economico Fiscale Tributario, non usa mezze parole: «Siamo preoccupati». All'inizio, spiega, si trattava di pochi casi isolati, ma il numero di segnalazioni è cresciuto in modo significativo nelle ultime settimane.

Il punto centrale della posizione ANCE è che il subappalto – nella gestione di cantieri complessi come quelli condominiali – è semplicemente uno strumento ordinario di organizzazione del lavoro. Non era vietato dalla normativa sul superbonus. Non lo è adesso. E quindi l'idea che il committente avrebbe dovuto pagare separatamente ogni subappaltatore – bypassando il general contractor – stride con il funzionamento reale del mercato edilizio.

La posizione difensiva di ANCE è tecnicamente articolata: il subappalto è una modalità di esecuzione dei lavori agevolati, la cui responsabilità rimane comunque in capo all'appaltatore; altra cosa è l'attività di coordinamento con i professionisti, che deriva dal mandato conferito dal committente a *latere* del contratto d'appalto e, quindi, in virtù di un incarico diverso e aggiuntivo rispetto a questo. Solo quest'ultima attività – e il relativo corrispettivo – non sarebbe agevolabile, secondo la CM 23/E/2022.

■ SUPERBONUS GENERAL CONTRACTOR: IL CUORE DEL PROBLEMA

Il nodo del superbonus general contractor è, in fondo, questo: le imprese che hanno svolto il ruolo di coordinatore generale del cantiere si trovano oggi contestate per aver fatto esattamente quello che il loro modello di business prevede. Hanno preso in carico i lavori, li hanno subappaltati, ci hanno guadagnato un margine. Nulla di strano – eppure l'Agenzia sembra considerare quella struttura operativa incompatibile con la fruizione dell'agevolazione, riconducendo l'intero operato dell'impresa alla funzione di Contraente Generale.

Le verifiche, va detto, si concentrano soprattutto in alcune regioni: Veneto, Toscana, Emilia-Romagna. Ma il fenomeno potrebbe estendersi. E le cifre in gioco non sono trascurabili: al 31 dicembre 2025 le detrazioni totali maturate per lavori conclusi ammontano a circa 129,5 miliardi di euro, di cui una quota significativa ha riguardato cantieri condominiali gestiti con il modello general contractor. Anche una quota ridotta, su numeri così grandi, porta a recuperi potenzialmente enormi.

■ IL RISCHIO PENALE: INDEBITA COMPENSAZIONE E LA RIFORMA DEL 2024

C'è un aspetto che rende la questione ancora più delicata: il rischio penale. L'art. 10-quater del D.Lgs. 74/2000, come riformato dal D.Lgs. 87/2024 (riforma del sistema sanzionatorio tributario), disciplina il reato di indebita compensazione distinguendo oggi in modo netto due fattispecie:

- ◆ **Crediti non spettanti** (comma 1): reclusione da 6 mesi a 2 anni, se l'importo annuo supera 50.000 euro;
- ◆ **Crediti inesistenti** (comma 2): reclusione da 1 anno e 6 mesi a 6 anni, per la stessa soglia di punibilità.

La differenza è sostanziale. Per "crediti non spettanti" si intendono crediti fruiti in violazione delle modalità di utilizzo, eccedenti i limiti stabiliti, o utilizzati in difetto di ulteriori elementi o adempimenti prescritti a pena di decadenza. Per "crediti inesistenti" occorre che manchino in tutto o in parte i requisiti oggettivi o soggettivi e che vi sia una rappresentazione fraudolenta con documenti falsi, simulazioni o artifici.

Nel caso delle verifiche sui general contractor, la qualificazione del credito sarà dirimente: se il margine sul subappalto viene considerato una componente non agevolabile per errore interpretativo, si rientra verosimilmente nella fattispecie dei crediti non spettanti (con pene più contenute). Se invece si contesta una costruzione artificiosa dei corrispettivi con documentazione non veritiera, si rischia la qualificazione come crediti inesistenti.

Importante novità introdotta dalla stessa riforma: il nuovo comma 2-bis dell'art. 10-quater prevede una **causa di esclusione della punibilità** per il reato di cui al comma 1 (crediti non spettanti), qualora sussista **obiettiva incertezza** circa gli elementi o le qualità che fondano la spettanza del credito. Si tratta di una previsione particolarmente rilevante per il caso in esame, viste le ambiguità interpretative sulla qualificazione del margine del general contractor.

Da qui l'urgenza con cui l'ANCE sta cercando di ottenere un chiarimento definitivo dai vertici dell'Agenzia. L'obiettivo dichiarato è «evitare contenziosi e aiutare le imprese che hanno correttamente seguito le regole». Una formula diplomatica, certo – ma dietro c'è la preoccupazione concreta di migliaia di imprenditori che rischiano di vedere contestati lavori realizzati in piena buona fede, seguendo le istruzioni operative disponibili al momento.

I NODI IRRISOLTI SULLE PRESTAZIONI PROFESSIONALI

Sul fronte dei compensi professionali, la questione presenta risvolti tecnici rilevanti. Secondo l'interpretazione dell'Agenzia, una fattura “a corpo” – cioè emessa con un importo complessivo senza dettaglio voce per voce – non sarebbe agevolabile. L'impresa appaltatrice avrebbe dovuto prevedere, in sostanza, voci separate per ogni singola prestazione.

Si consideri un esempio pratico: un professionista che ha reso servizi di progettazione, direzione lavori e collaudo emette una fattura forfettaria da 15.000 euro. Secondo questa lettura, quella fattura non sarebbe ammessa al superbonus. In più, l'IVA applicata al 10% andrebbe corretta al 22%, con un debito d'imposta aggiuntivo a carico del soggetto che l'ha dedotta.

Su quest'ultimo punto, va precisato il quadro normativo. Le prestazioni professionali (progettazione, asseverazioni, visto di conformità) scontano l'IVA ordinaria del 22% in quanto prestazioni di natura intellettuale. L'IVA ridotta al 10% si applica alle prestazioni di servizi relative ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata (art. 7, co. 1, lett. b, L. 488/99), ma non si estende automaticamente alle prestazioni professionali riaddebitate dal general contractor. Il riaddebito senza applicazione dell'IVA è possibile solo nel caso di mandato con rappresentanza, dove il professionista fattura direttamente al committente e il general contractor opera come mero tramite nel pagamento.

Le fatture “a corpo” sono comunissime nell'edilizia, specialmente per prestazioni professionali complesse. Richiedere una voce analitica per ognuna di esse sembra – almeno a una prima lettura – un requisito formale pesante, anche se va ricordato che la Circolare 30/E/2020 ha confermato che sono agevolabili solo le spese caratterizzate da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione.

COSA POSSONO FARE LE IMPRESE

Il dialogo tra ANCE e Agenzia delle Entrate è in corso – l'incontro con il Direttore Carbone del 30 settembre 2025 ha rappresentato un primo passo formale – ma ancora non ha prodotto chiarimenti ufficiali. Per le imprese che ricevono avvisi di accertamento o lettere di compliance, la strada più prudente è affidarsi a professionisti esperti in contenzioso tributario, valutando caso per caso la solidità delle contestazioni e le possibilità di difesa.

Un elemento cruciale da tenere presente: la qualificazione del credito contestato (non spettante vs. inesistente) ha conseguenze radicalmente diverse sia sul piano sanzionatorio amministrativo sia su quello penale. Le imprese che si trovano in una situazione di obiettiva incertezza interpretativa – come nel caso del margine sul subappalto – potrebbero beneficiare della causa di non punibilità introdotta dal D.Lgs. 87/2024.

Un ulteriore elemento da valutare: le contestazioni ricevute finora riguardano situazioni molto diverse tra loro. Alcune sembrano fondate su una lettura discutibile della normativa – come nel caso del margine sul subappalto, che ANCE difende come utile d'impresa legittimo. Altre, come quelle relative all'IVA sui compensi professionali riaddebitati con aliquota al 10% anziché al 22%, potrebbero avere basi giuridiche più solide.

Il chiarimento della Circolare 23/E/2022 imponeva di non includere marginalità nel riaddebito delle spese professionali al committente. Ma i margini, nella prassi, sono stati comunque incorporati nei corrispettivi complessivi. È questa, in sintesi, la trappola in cui molte imprese si trovano oggi.



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 (18/02/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



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

STUDIO PIZZANO