



LINEE GUIDA PER IL CONTENZIOSO DA SUPERBONUS

Profili tributari, tecnici e responsabilità professionali

Aggiornamento: maggio 2026

a cura dei partner dello Studio Deotto Lovecchio & Partners

coordinati da Studio Esseti

Stefania Duzzi

Stefano Malagoli

Steven Mezzavilla

Cristina Moniga

Maria Teresa Nannetti

Vincenzo Quaglia

Lorenzo Romano

Annalisa Tartaglia

Sommario

Introduzione	5
Contenzioso sui bonus edilizi: evoluzione normativa e rilevanza sistemica	5
PARTE I — Inquadramento normativo e natura del credito fiscale.....	6
1. Inquadramento normativo e genesi del contenzioso	6
1.1 Il Superbonus nel sistema delle agevolazioni edilizie	6
1.2 L'evoluzione normativa: dal Decreto Rilancio alle restrizioni sulle cessioni	6
1.3 L'impatto della finanziarizzazione dei crediti fiscali	6
2. Natura giuridica del credito d'imposta derivante dal Superbonus.....	7
2.1 La trasformazione della detrazione in credito cedibile	7
2.2 Circolazione dei crediti fiscali e implicazioni sistemiche	7
3. Distinzione tra credito inesistente e credito non spettante (D.Lgs. 87/2024).....	7
3.1 Nozione di credito inesistente	9
3.2 Nozione di credito non spettante.....	9
3.3 Conseguenze su termini di accertamento e regime sanzionatorio.....	9
PARTE II — Attività di controllo dell'Amministrazione finanziaria	11
4. Il sistema dei controlli sui bonus edilizi	11
4.1 Analisi del rischio e incrocio delle banche dati	11
4.2 Procedimento istruttorio dell'Agenzia delle Entrate	11
4.3 L'atto di recupero del credito d'imposta	11
5. Onere della prova nel contenzioso sui bonus edilizi	11
5.1 Riparto dell'onere probatorio nel processo tributario	11
5.2 Dimostrazione dell'effettiva esecuzione delle opere	12
5.3 Valore probatorio della documentazione tecnica.....	12
6. Documentazione tecnica e verifiche fiscali	12
6.1 Il fascicolo documentale dell'intervento edilizio	12
PARTE III — Responsabilità professionali e presupposti soggettivi	13
7. Responsabilità dei professionisti nel sistema del Superbonus.....	13
7.1 Visto di conformità e asseverazioni tecniche.....	13
7.2 Responsabilità civile e amministrativa.....	13
7.3 Profili di responsabilità penale	13
7.4 Coperture assicurative e clausola di postuma.....	14
7.5 Visto di conformità in dichiarazione dei redditi.....	14
8. Presupposti soggettivi dell'agevolazione	14
8.1 Soggetti beneficiari del Superbonus.....	14

8.2 Detenzione qualificata: locazione, comodato e data certa.....	14
8.3 Familiare convivente e convivenza di fatto.....	15
8.4 Soggetti non residenti (AIRE) e incapienti.....	15
8.5 Persone giuridiche, ONLUS, cooperative.....	15
8.6 Trasferimento dell'immobile ed eredi.....	16
8.7 Utilizzo promiscuo dell'immobile	16
PARTE IV — Configurazione degli immobili e disciplina urbanistica	17
9. Configurazione immobiliare e limiti strutturali dell'agevolazione.....	17
9.1 Edifici unifamiliari e unità funzionalmente indipendenti.....	17
9.2 Condominio minimo	17
9.3 Condominio orizzontale	18
9.4 Edifici composti da due a quattro unità immobiliari.....	18
10. Stato legittimo dell'immobile e titolo edilizio	18
10.1 La CILA-Superbonus	18
10.2 Deposito allegati e adempimenti integrativi	19
10.3 Demolizione e ricostruzione: il nodo della volumetria.....	19
10.4 Rapporto tra agevolazione fiscale e disciplina urbanistica.....	19
10.5 Decadenza dal beneficio e irregolarità edilizie pregresse.....	19
10.6 Superbonus Rafforzato (sisma) e Scheda AEDES.....	19
PARTE V — Procedura tecnica degli interventi.....	20
11. Stati di avanzamento lavori e asseverazioni tecniche	20
11.1 Disciplina dei SAL nel Superbonus	20
11.2 Limiti quantitativi e percentuali di avanzamento	20
11.3 Patologie degli stati di avanzamento lavori.....	20
11.4 APE ante e post: il salto di classe energetica.....	20
11.5 Adempimenti temporali e lavori trainati	21
PARTE VI — Struttura contrattuale e costi degli interventi.....	22
12. Cessione del credito e responsabilità dei cessionari.....	22
12.1 Circolazione dei crediti fiscali	22
12.2 Diligenza del cessionario e responsabilità solidale.....	22
12.3 Sequestro preventivo e giurisprudenza 2024-2025	22
12.4 Remissione in bonis: termini e ambito di applicazione	23
12.5 D.L. 212/2023: protezione dei SAL e limiti	23
12.6 Cessione parziale dei crediti: promiscuità tra cessione e detrazione.....	23
13. Struttura contrattuale degli interventi e ruolo del General Contractor.....	23
13.1 Modelli contrattuali utilizzati nella prassi.....	23

13.2 Appalto complesso e mandato	24
13.3 Riqualificazione fiscale delle operazioni	24
13.4 Il markup sui servizi professionali.....	24
13.5 Servizi amministrativi vs servizi tecnici agevolabili	24
13.6 Il rischio IVA nel ribaltamento dei costi.....	24
13.7 Certificazione SOA, DURC e DURC di congruità	24
14. Congruità delle spese e sistema dei massimali	25
14.1 Prezzari di riferimento	25
14.2 Analisi prezzi e nuovi prezzi.....	25
14.3 Compensi professionali per visti e asseverazioni	25
PARTE VII — Discipline speciali e profili fiscali ulteriori	26
15. Sismabonus e Sismabonus Acquisti.....	26
15.1 Presupposti dell'agevolazione.....	26
15.2 Documentazione tecnica e allegati obbligatori	26
15.3 La criticità temporale: il rogito notarile	26
15.4 Determinazione del massimale e prezzo di vendita.....	26
16. Profili IVA degli interventi agevolati.....	27
16.1 Aliquote applicabili agli interventi edilizi.....	27
16.2 Cessione di beni significativi e prestazioni di servizi.....	27
17. Plusvalenze immobiliari e nuova tassazione (Legge di Bilancio 2024).....	27
17.1 Ambito applicativo e aliquota del 26%.....	27
17.2 Calcolo del costo base e spese Superbonus.....	27
17.3 Esenzioni: successione e abitazione principale.....	28
PARTE VIII — Strategie difensive e contenzioso	29
18. Contenzioso non fiscale: le azioni di rivalsa.....	29
18.1 L'ecosistema dei rapporti contrattuali	29
18.2 Inadempienze di cantiere e perdita del credito	29
18.3 Responsabilità dei professionisti e coperture assicurative.....	29
18.4 Il contenzioso penale: fattispecie e rischi	30
Conclusioni	31
Il contenzioso sui bonus edilizi: evoluzione normativa e responsabilità	31

Introduzione

Contenzioso sui bonus edilizi: evoluzione normativa e rilevanza sistemica

La presente Linea guida nasce dall'esigenza di offrire uno strumento operativo integrato per la gestione del contenzioso generato dall'applicazione del Superbonus 110% e dei bonus edilizi connessi. La materia, per sua natura multidisciplinare, richiede il coordinamento di competenze fiscali, urbanistiche, tecnico-energetiche e contrattuali che raramente si trovano condensate in un'unica sede.

Il presente documento è aggiornato a maggio 2026 e tiene conto delle modifiche normative intervenute fino al D.L. 39/2024 e della Riforma delle Sanzioni di cui al D.Lgs. 87/2024.

L'introduzione del Superbonus ad opera dell'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla L. 77/2020, ha determinato una trasformazione radicale del sistema delle agevolazioni fiscali nel settore edilizio. L'aliquota di detrazione inizialmente fissata al 110% delle spese sostenute, unitamente alla possibilità di optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito d'imposta ai sensi dell'art. 121, ha innescato un meccanismo di finanziarizzazione del beneficio fiscale senza precedenti nell'ordinamento tributario italiano.

La combinazione tra elevata intensità dell'incentivo fiscale, trasferibilità del credito, complessità dei requisiti tecnici e stratificazione normativa intervenuta negli anni successivi ha generato un contenzioso tributario articolato e ancora in piena evoluzione, nel quale la verifica della spettanza del beneficio richiede la valutazione congiunta di profili fiscali, urbanistici, tecnico-energetici e contrattuali.

Il quadro normativo ha subito nel tempo numerose modifiche, tra le quali assumono particolare rilievo: il D.L. 157/2021 (Decreto Antifrodi), successivamente confluito nella Legge di bilancio 2022; il D.L. 11/2023, che ha introdotto il blocco generalizzato delle opzioni di cessione del credito e sconto in fattura; il D.L. 212/2023, recante misure urgenti relative al completamento degli interventi agevolati; il D.L. 39/2024, che ha ulteriormente ristretto l'ambito applicativo delle opzioni alternative alla detrazione. Parallelamente, la Riforma delle Sanzioni di cui al D.Lgs. 87/2024 ha ridisegnato il regime sanzionatorio.

PARTE I — Inquadramento normativo e natura del credito fiscale

1. Inquadramento normativo e genesi del contenzioso

1.1 Il Superbonus nel sistema delle agevolazioni edilizie

Il Superbonus si inserisce in un sistema preesistente di agevolazioni fiscali per il recupero del patrimonio edilizio — Bonus Ristrutturazioni, Ecobonus, Sismabonus, Bonus Facciate, Bonus Barriere Architettoniche — elevandone l'intensità in misura tale da trasformare strutturalmente i meccanismi di accesso al credito e la distribuzione del rischio tra i soggetti coinvolti. La detrazione al 110% ha reso il beneficio fiscale oggetto di circolazione sul mercato finanziario, sganciandolo dalla tradizionale logica del rimborso IRPEF dilazionato nel tempo.

Questa trasformazione ha prodotto un effetto collaterale di prima grandezza: l'ingresso massiccio nel sistema di general contractor, intermediari finanziari e piattaforme di cessione.

1.2 L'evoluzione normativa: dal Decreto Rilancio alle restrizioni sulle cessioni

Il percorso normativo successivo al Decreto Rilancio è stato caratterizzato da una stratificazione di modifiche che hanno complicato la lettura delle norme applicabili ai singoli interventi. Il D.L. 157/2021 ha introdotto l'obbligo generalizzato del visto di conformità anche per le opzioni di cessione del credito e sconto in fattura, mentre la Legge di bilancio 2022 ha recepito e ampliato tali misure. Il D.L. 11/2023 ha rappresentato una cesura netta, bloccando per la generalità dei casi la possibilità di optare per la cessione o lo sconto, salvo eccezioni tassative.

Il D.L. 39/2024 ha ulteriormente ristretto il perimetro applicativo delle opzioni, introducendo anche limitazioni oltre che alla esclusione della remissione in bonis per le comunicazioni di cessione relative alle spese 2023.

1.3 L'impatto della finanziarizzazione dei crediti fiscali

La trasferibilità del credito ha generato un mercato secondario di dimensioni considerevoli, nel quale banche e intermediari finanziari hanno acquisito crediti fiscali applicando sconti variabili rispetto al valore nominale. Questo meccanismo ha creato una catena di responsabilità — cedente, primo cessionario, successivi cessionari — con implicazioni rilevanti sia sul piano tributario che su quello penale. La giurisprudenza più recente della Corte di Cassazione ha statuito che il sequestro preventivo può colpire anche il cessionario in buona fede qualora non abbia esercitato la diligenza professionale rafforzata richiesta dalla complessità dell'operazione.

2. Natura giuridica del credito d'imposta derivante dal Superbonus

2.1 La trasformazione della detrazione in credito cedibile

Uno dei temi centrali del contenzioso riguarda la qualificazione giuridica del credito d'imposta generato dal Superbonus. La dottrina e la giurisprudenza hanno evidenziato come tale credito presenti caratteristiche peculiari rispetto alle tradizionali detrazioni fiscali. In particolare, esso si configura come un credito d'imposta di natura derivata, il cui presupposto genetico è rappresentato dal sostenimento di spese agevolate conformi ai requisiti stabiliti dalla normativa.

L'esercizio delle opzioni previste dall'art. 121 del D.L. 34/2020 comporta la trasformazione della detrazione in un credito autonomamente cedibile, suscettibile di circolazione nel sistema finanziario. Tale trasformazione ha determinato l'emersione di complesse questioni giuridiche relative a: titolarità del credito; responsabilità dei cessionari; limiti alla compensazione; rapporti tra procedimento tributario e procedimento penale.

2.2 Circolazione dei crediti fiscali e implicazioni sistemiche

La circolazione del credito non è neutrale dal punto di vista giuridico. Ogni passaggio del credito nella catena delle cessioni sposta il baricentro del contenzioso: mentre il primo cedente risponde della sussistenza originaria dei presupposti, i cessionari dovrebbero rispondere nei limiti della propria diligenza professionale. L'art. 121, comma 6, del D.L. 34/2020 stabilisce la responsabilità solidale del cessionario nei casi di dolo o colpa grave, e la Corte di Cassazione ha progressivamente ampliato il perimetro della colpa grave, fino a ricomprendervi l'omessa verifica della coerenza tra il valore del credito ceduto e il valore dell'immobile oggetto degli interventi.

3. Distinzione tra credito inesistente e credito non spettante (D.Lgs. 87/2024)

Uno dei perni del contenzioso risiede nella corretta qualificazione del credito d'imposta, ovvero la distinzione tra credito inesistente e credito non spettante, con impatti dirompenti anche sui termini di accertamento. La distinzione in parola trova fondamento nella disposizione contenuta nell'art. 13 del D.Lgs. 471/1997, che va esaminata nella versione previgente alla riforma delle sanzioni introdotta dal D.Lgs. 87/2024, in quanto la quasi totalità dei crediti d'imposta si è formata prima dell'entrata in vigore delle nuove definizioni, che si applicano, in ambito tributario, dal 1° settembre 2024. La lettura della norma va effettuata tenendo conto delle interpretazioni fornite nelle due importanti sentenze n. 34419 e n. 34452 del 2023 della Corte di Cassazione a Sezioni Unite.

In particolare, nel comma 5 dell'articolo 13 del D.Lgs. 471/1997 era stabilito che “si intende inesistente il credito in relazione al quale manca, in tutto o in parte, il presupposto costitutivo e la cui inesistenza non sia riscontrabile mediante controlli di cui agli articoli 36-bis e 36-ter del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e all'articolo 54-bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633”. In tutti gli altri casi di

indebite compensazioni, il credito doveva ritenersi non spettante, non essendo prevista, per tale fattispecie, specifica definizione.

In questo quadro, le Sezioni Unite avevano stabilito che “la distinzione tra credito inesistente e credito non spettante ha, innanzitutto, carattere strutturale e trae il suo fondamento logico giuridico dal complessivo sistema ordinamentale tributario”, riconoscendo quindi la sussistenza di differenze tra le nozioni di credito non spettante e credito inesistente, che taluna precedente giurisprudenza ignorava.

Più nello specifico, i giudici di legittimità avevano statuito che l'ipotesi di inesistenza si configura quando “il credito viene creato direttamente con il modello F24 pur in assenza di riscontro documentale od esposizione nella dichiarazione o, ancora, in forza di attività artificiose mediante la creazione di crediti fittizi, ancorché, in questo caso, riportati nelle dichiarazioni. Le condotte rilevanti, dunque, sono quelle caratterizzate da profili abusivi, occulti o fraudolenti, che, in quanto tali, sono rilevabili solamente attraverso riscontri di coerenza contabile del modello di versamento e non meramente cartolari poiché non emergenti dalle dichiarazioni presentate (o da esse falsamente emergenti) o dal mero raffronto con i relativi modelli di versamento. In altri termini, il più severo regime giuridico previsto dall'art. 27, commi 16-20, ha riguardato solo la compensazione di crediti connotati da una condizione di inesistenza qualificata dalla non verificabilità in sede di controllo formale”.

Le Sezioni Unite avevano pertanto riconosciuto, riprendendo la definizione contenuta nel sopra richiamato comma 5 dell'articolo 13 del Dlgs 471/1997 nella sua previgente formulazione, che l'inesistenza si realizzava al ricorrere congiuntamente dei seguenti requisiti: “a) il credito, in tutto o in parte, è il risultato di una artificiosa rappresentazione ovvero è carente dei presupposti costitutivi previsti dalla legge ovvero, pur sorto, è già estinto al momento del suo utilizzo; b) l'inesistenza non è riscontrabile mediante i controlli di cui agli artt. 36-bis e 36-ter, d.P.R. n. 600 del 1973 e all'art. 54-bis, d.P.R. n. 633 del 1972”.

In buona sostanza, la fattispecie di credito inesistente implicava l'assenza in tutto o in parte del presupposto costitutivo del credito stesso e, contestualmente, l'inesistenza del credito non doveva risultare riscontrabile attraverso i controlli automatizzati (articoli 36-bis e 36-ter del Dpr 600/73 e articolo 54-bis del Dpr 633/1972).

Fattispecie, quest'ultima, che si poteva concretamente realizzare in presenza di condotte fraudolente mediante le quali i crediti d'imposta risultavano artatamente creati avvalendosi di documentazione falsa od operazioni simulate, fattispecie oggettivamente estranee all'ambito di operatività dell'attività di verifica riconducibile ai controlli formali.

Nel contesto del Superbonus, la qualificazione del credito come inesistente deve dunque essere invocata nei casi di lavori mai realizzati, fatturazioni per operazioni inesistenti e asseverazioni tecniche fraudolente.

In questi casi, la sanzione era prevista nella misura dal cento al duecento per cento dei crediti indebitamente compensati. I termini di decadenza dell'attività accertativa risultano il 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello di utilizzo del credito.

In tutti gli altri casi il credito doveva ritenersi non spettante, come ad esempio, nei casi di errore nel calcolo dei massimali, di mancato rispetto del salto di classe energetica o di vizi procedurali nella formazione della documentazione.

Per i crediti non spettanti la sanzione era prevista nella misura del trenta per cento del credito utilizzato. In relazione ai termini di decadenza dell'attività accertativa, prima dell'esplicita individuazione del termine ad opera dell'art. 38-bis del D.P.R. 600/1973, introdotto dal D.Lgs. 13/2024, la Cassazione aveva stabilito che si applica il termine ordinario di cui all'articolo 43 del D.P.R. 600/1973, fissato nel 31/12 del quinto anno successivo, con la precisazione che lo stesso decorre, non dalla presentazione della dichiarazione, bensì dalla compensazione, atteso che, «se non si verifica l'indebito utilizzo del credito d'imposta, non può nascere il potere di recupero spettante all'amministrazione» (in tal senso, si vedano Cass. Sez. V 22 luglio 2016, n. 15186; 21 febbraio 2018, n. 4153; 4 novembre 2021, n. 31822).

3.1 Attuale nozione di credito inesistente

Secondo la nuova formulazione dell'art. 1, comma 1, lett. g-quater) del D.Lgs. 74/2000, alla quale rinvia l'art. 13 del D.Lgs. 471/1997, sono considerati ora inesistenti i crediti in relazione ai quali mancano, in tutto o in parte, i requisiti oggettivi o soggettivi specificamente indicati nella disciplina normativa di riferimento, e quelli oggetto di rappresentazioni fraudolente, attuate con documenti materialmente o ideologicamente falsi, simulazioni o artifici.

Regime sanzionatorio: sanzione amministrativa pari al 70% del credito indebitamente utilizzato, elevabile dalla metà al doppio nelle sole ipotesi di frode.

Termine di decadenza: 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello di utilizzo del credito.

3.2 Attuale nozione di credito non spettante

Secondo la disciplina attualmente in vigore, il credito è invece non spettante quando, pur essendo fondato su fatti reali, è fruito in misura difforme dalle leggi vigenti, in difetto di requisiti amministrativi prescritti a pena di decadenza (diversamente, e a condizione che la violazione sia rimossa, si applica la sanzione fissa di € 250 di cui all'art. 13, comma 4-ter, D.Lgs. 471/1997) oppure quando, sebbene sussistano i requisiti oggettivi e soggettivi, manchino «*ulteriori elementi o particolari qualità richiesti ai fini del riconoscimento del credito*».

Regime sanzionatorio: sanzione fissa al 25%.

Termine di decadenza: 31 dicembre del quinto anno successivo a quello di utilizzo del credito (termine ordinario di accertamento).

3.3 Conseguenze su termini di accertamento e regime sanzionatorio

La distinzione tra le due categorie non è meramente teorica: essa determina l'intero perimetro della difesa. Il passaggio dalla qualificazione di credito inesistente a quella di

credito non spettante comporta la riduzione del termine di decadenza da otto a cinque anni e l'abbattimento drastico della sanzione applicabile.

PARTE II — Attività di controllo dell'Amministrazione finanziaria

4. Il sistema dei controlli sui bonus edilizi

4.1 Analisi del rischio e incrocio delle banche dati

Il sistema dei controlli sui bonus edilizi si articola attraverso una pluralità di strumenti amministrativi che l'Agenzia delle Entrate ha progressivamente affinato. Le verifiche vengono generalmente avviate sulla base di analisi del rischio effettuate mediante l'incrocio di diverse banche dati, tra cui: comunicazioni di cessione del credito presenti nell'Anagrafe Tributaria; dati catastali e informazioni ENEA; flussi finanziari relativi alle operazioni di compensazione tramite modello F24; dati INPS e INAIL relativi ai cantieri (Notifica Preliminare e DURC di congruità).

4.2 Procedimento istruttorio dell'Agenzia delle Entrate

Il procedimento di controllo segue generalmente le seguenti fasi: individuazione delle anomalie attraverso algoritmi di analisi del rischio; richiesta di documentazione ai sensi dell'art. 32 del DPR 600/1973; analisi tecnica della documentazione prodotta, spesso con il supporto di tecnici specializzati; eventuale accesso ispettivo presso il cantiere o presso lo studio professionale; emissione dell'atto di recupero del credito d'imposta.

Il professionista deve presidiare con la massima attenzione la fase istruttoria, poiché la documentazione prodotta in risposta agli inviti costituisce la base probatoria su cui si fonderà l'eventuale atto impositivo. Risposte incomplete o tardive possono pregiudicare irrimediabilmente le prospettive difensive.

4.3 Le modalità di recupero del credito d'imposta

L'atto di recupero costituisce il principale atto impositivo mediante il quale vengono recuperati i crediti d'imposta indebitamente utilizzati in compensazione. Tale atto risulta autonomamente impugnabile dinanzi alle Corti di Giustizia Tributaria di primo grado, ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 546/1992. Esso deve essere notificato entro i termini di decadenza di cui si è detto — cinque anni per il credito non spettante, otto anni per il credito inesistente — pena l'annullabilità dell'atto stesso. La pretesa impositiva può essere avanzata anche mediante ordinario avviso di accertamento, quando il contribuente abbia fruito della detrazione in dichiarazione dei redditi, nonché mediante controllo formale ex art. 36-ter del d.P.R. 600/1973.

5. Onere della prova nel contenzioso sui bonus edilizi

5.1 Riparto dell'onere probatorio nel processo tributario

Nel contenzioso relativo ai crediti derivanti dal Superbonus assume particolare rilievo il tema dell'onere della prova. Secondo l'orientamento giurisprudenziale sino ad oggi

nettamente prevalente, che tuttavia meriterebbe di essere rimeditato alla luce dell'art. 7, comma 5-bis, del D.Lgs. 546/1992, dovrebbe spettare al contribuente dimostrare la sussistenza dei presupposti dell'agevolazione fiscale rivendicata.

5.2 Dimostrazione dell'effettiva esecuzione delle opere

Dimostrare la reale esecuzione delle opere rappresenta il cuore della difesa nel contenzioso Superbonus. La prova può essere fornita attraverso una pluralità di elementi convergenti: documentazione di cantiere (libretti delle misure, giornale dei lavori, verbali di sopralluogo); fatture e pagamenti tracciati; registrazioni ENEA; comunicazioni CILA-S protocollate; fotografie geolocalizzate e datate delle fasi di lavorazione.

La carenza di documentazione fotografica delle lavorazioni occulte — armature strutturali, isolamento termico installato sotto il rivestimento, impianti tecnologici a scomparsa — può indebolire la strategia difensiva in quanto rende impossibile verificare a posteriori l'effettiva esecuzione di quegli specifici interventi.

5.3 Valore probatorio della documentazione tecnica

Le asseverazioni tecniche godono di una presunzione relativa di veridicità, in quanto rese da professionisti abilitati sotto la propria responsabilità civile, penale e amministrativa. Tuttavia, tale presunzione può essere superata dall'ufficio attraverso l'esibizione di elementi contrari, quali il DURC di congruità negativo, la mancata corrispondenza tra i prezzi asseverati e i prezzi ufficiali, o l'assenza delle lavorazioni verificata in sede di sopralluogo.

6. Documentazione tecnica e verifiche fiscali

6.1 Il fascicolo documentale dell'intervento edilizio

La completezza del fascicolo documentale è la prima linea di difesa contro la contestazione di inesistenza del credito. Un fascicolo ben strutturato dovrebbe includere: titoli edilizi (CILA-S, SCIA o Permesso di Costruire) con relativi protocolli; Relazione Tecnica ex Lege 10/1991, depositata prima dell'inizio dei lavori; APE ante e post intervento con firma del tecnico certificatore; computi metrici estimativi aggiornati ad ogni SAL; contratti di appalto e mandati; stati di avanzamento lavori con relative asseverazioni; documentazione fotografica geolocalizzata; certificati di pagamento e bonifici parlanti; polizze assicurative dei professionisti e altri documenti specifici previsti dai singoli interventi agevolati.

PARTE III — Responsabilità professionali e presupposti soggettivi

7. Responsabilità dei professionisti nel sistema del Superbonus

7.1 Visto di conformità e asseverazioni tecniche

Il sistema del Superbonus attribuisce ai professionisti un ruolo centrale e insostituibile nel processo di formazione del credito d'imposta. In particolare, assumono rilevanza il visto di conformità fiscale, rilasciato dai soggetti abilitati ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs. 241/1997, e le asseverazioni tecniche relative alla congruità delle spese e al rispetto dei requisiti energetici o sismici.

Il D.Lgs. 87/2024 ha confermato che l'asseverazione infedele configura non solo responsabilità amministrativa, ma anche — nei casi più gravi — responsabilità penale ai sensi dell'art. 119, comma 13-bis.1, del D.L. 34/2020, che punisce con la reclusione da 2 a 5 anni e con la multa da 50.000 a 100.000 euro il tecnico che espone informazioni false o omette di riferire informazioni rilevanti sui requisiti tecnici o sulla congruità delle spese.

7.2 Responsabilità civile e amministrativa

Le responsabilità del professionista si configurano su diversi piani tra loro cumulabili. Sul piano civile, il professionista risponde dei danni cagionati al cliente per effetto di errori di progettazione, direzione lavori, asseverazione o apposizione del visto di conformità. La misura del danno risarcibile potrebbe includere non solo la perdita del beneficio fiscale ma, in caso di successivo disconoscimento mediante atto di recupero, anche gli interessi e le sanzioni maturati, a condizione che il danno sia causalmente riconducibile all'errore del professionista.

Sul piano amministrativo, l'asseverazione infedele è punita con sanzioni pecuniarie da 2.000 a 15.000 euro per ciascuna attestazione, oltre alla cancellazione dall'elenco dei soggetti abilitati.

7.3 Profili di responsabilità penale

La responsabilità penale del professionista può configurarsi attraverso diverse fattispecie. L'asseverazione infedele dolosa integra il reato di cui all'art. 119, comma 13-bis.1, del D.L. 34/2020. Qualora il professionista partecipi consapevolmente a un'operazione fraudolenta, può rispondere, in concorso, di truffa aggravata ai danni dello Stato (art. 640-bis c.p.) o di emissione di fatture per operazioni inesistenti (art. 8 del D.Lgs. 74/2000).

Nei procedimenti penali il sequestro preventivo del credito fiscale è la misura cautelare più frequentemente adottata, con effetti immediati sul cassetto fiscale del cessionario e conseguente blocco della circolazione del credito.

7.4 Coperture assicurative e clausola di postuma

Ai sensi dell'art. 119, comma 14, del D.L. 34/2020, i tecnici abilitati sono tenuti a stipulare una polizza assicurativa di responsabilità civile con massimale adeguato agli importi degli interventi asseverati e, in ogni caso, non inferiore a 500.000 euro, dedicata esclusivamente alle attività di asseverazione Superbonus.

⚠ Rischio — Molte polizze operano secondo il principio della richiesta fatta (claims made): se il professionista cessa l'attività o cambia assicurazione prima che pervenga l'accertamento dell'Agenzia delle Entrate — che può avvenire fino a otto anni dopo l'utilizzo del credito — potrebbe trovarsi privo di copertura. È essenziale che la polizza preveda una retroattività e una postuma (ultrattività) di almeno dieci anni.

7.5 Visto di conformità in dichiarazione dei redditi

L'apposizione del visto di conformità sulla dichiarazione dei redditi nei casi previsti (Modello Redditi o 730) è condizione di legittimità per la fruizione delle quote di Superbonus in detrazione diretta. Se il professionista incaricato della dichiarazione rileva criticità nel fascicolo tecnico — asseverazioni carenti, polizze non congrue, mancanza di APE post — e rifiuta il visto, il contribuente non può esporre la detrazione.

8. Presupposti soggettivi dell'agevolazione

8.1 Soggetti beneficiari del Superbonus

La corretta individuazione dei soggetti legittimati a fruire del Superbonus rappresenta uno dei profili più rilevanti nell'ambito delle verifiche fiscali. La disciplina contenuta nell'art. 119 del D.L. 34/2020 individua una pluralità di soggetti potenzialmente beneficiari, tra i quali: persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa o professionale; condomini; istituti autonomi case popolari; cooperative di abitazione a proprietà indivisa; organizzazioni non lucrative di utilità sociale; associazioni e società sportive dilettantistiche per gli interventi sugli spogliatoi.

8.2 Detenzione qualificata: locazione, comodato e data certa

Ai sensi dell'art. 119, comma 9, del D.L. 34/2020, il Superbonus spetta anche ai soggetti che detengono l'immobile sulla base di un titolo idoneo. Il possesso deve essere supportato da un atto avente data certa anteriore al sostenimento delle spese o all'avvio dei lavori. Il contratto deve essere regolarmente registrato e il proprietario deve aver espresso il consenso all'esecuzione degli interventi.

⚠ Rischio — Il visto di conformità rilasciato in presenza di un contratto di comodato registrato tardivamente potrebbe configurare una colpa grave del professionista per


omessa verifica della data certa, con esposizione alle relative responsabilità civili e amministrative.

La difesa del contribuente può valorizzare il principio secondo cui la registrazione ha funzione prevalentemente fiscale e non incide sulla validità civilistica del contratto, purché sia dimostrabile — attraverso elementi oggettivi (corrispondenza, utenze, lavori preparatori) — l'esistenza del rapporto contrattuale in epoca antecedente all'avvio dei lavori.

8.3 Familiare convivente e convivenza di fatto

Come riportato nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E/2020, il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile può beneficiare della detrazione a condizione che la convivenza sussista alla data di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente, e che le spese siano effettivamente sostenute dal soggetto che intende fruire dell'agevolazione.

L'Agenzia delle Entrate, in questi casi, utilizza le risultanze anagrafiche come prova regina, e in sede di contenzioso la mancanza di residenza anagrafica — intesa come mezzo di prova privilegiato ma non esclusivo dell'effettiva convivenza — nello stesso immobile è quasi sempre pregiudizievole per il contribuente. La prova contraria, tuttavia, è ammessa e riconosce la possibilità di dimostrare la convivenza attraverso elementi indiziari convergenti: utenze domestiche, dichiarazioni sostitutive, estratti conto, testimonianze.

 **Casistica** — Convivente more uxorio privo di legame formalizzato in assenza di autocertificazione storica o di patto di convivenza registrato ai sensi della L. 76/2016.

8.4 Soggetti non residenti (AIRE) e incapienti

L'Agenzia ha chiarito la non spettanza del bonus per soggetti iscritti all'AIRE (Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero) detentori di immobili in virtù di contratti di locazione e/o comodato e privi di altri redditi imponibili. Sempre la Circolare 24/E/2020 ha aperto alla possibilità di detrazione per i titolari di redditi fondiari in Italia, ma l'Agenzia contesta sistematicamente la mancanza di un reddito imponibile effettivo su cui operare la detrazione diretta, qualora non sia stata esercitata tempestivamente l'opzione per la cessione del credito.

8.5 Persone giuridiche, ONLUS, cooperative

Le persone giuridiche partecipano al Superbonus principalmente attraverso gli interventi trainati su condomini. Il rischio principale è legato alla partecipazione a interventi trainati non rientranti nell'Ecobonus. Per le ONLUS, ODV e APS, il D.L. 34/2020 prevede un trattamento peculiare con possibilità di moltiplicare i massimali per il numero di unità immobiliari; tuttavia, l'Agenzia delle Entrate verifica con attenzione se i membri del Consiglio di Amministrazione percepiscono compensi mascherati da rimborsi spese, nel qual caso il massimale moltiplicato decade e il ricalcolo avviene sulla singola unità.

Per le cooperative edilizie occorre distinguere tra la proprietà divisa (i soci sono equiparati ai proprietari) e quella indivisa (i soci sono equiparati ai detentori). Nelle cooperative a proprietà indivisa, l'assegnazione dell'alloggio deve risultare da un atto formale del consiglio di amministrazione antecedente all'avvio dei lavori: il contenzioso può sorgere quando i lavori vengono eseguiti su unità non ancora formalmente assegnate.

8.6 Trasferimento dell'immobile ed eredi

Nel caso in cui l'immobile oggetto degli interventi venga trasferito *mortis causa* durante il periodo di fruizione della detrazione, le quote residue del beneficio fiscale si trasferiscono all'erede che mantiene la detenzione materiale e diretta del bene, ai sensi dell'art. 16-bis, comma 8, del TUIR. La cessione *inter vivos* in corso d'intervento crea invece rischi di errata identificazione del beneficiario del credito tra venditore e acquirente, che devono essere regolati contrattualmente con precisione.

🔗 Casistica — Le controversie riguardano spesso la dimostrazione dell'effettiva detenzione materiale dell'immobile da parte dell'erede, soprattutto nei casi di comproprietà tra più soggetti aventi diritti uguali sull'immobile.

8.7 Utilizzo promiscuo dell'immobile

Un rischio elevato riguarda le persone fisiche esercenti arti o professioni — o imprese individuali — che eseguono lavori su immobili adibiti anche all'attività professionale. Se l'immobile è utilizzato promiscuamente, la detrazione è ridotta al 50% ai sensi dell'art. 16-bis, comma 5, del TUIR. L'omissione di questa riduzione può comportare il rischio del recupero, limitatamente alla quota eccedente quella del 50%, e l'applicazione delle sanzioni.

PARTE IV — Configurazione degli immobili e disciplina urbanistica

9. Configurazione immobiliare e limiti strutturali dell'agevolazione

9.1 Edifici unifamiliari e unità funzionalmente indipendenti

Il Superbonus si applica, tra l'altro, alle unità immobiliari funzionalmente indipendenti dotate di uno o più accessi autonomi dall'esterno, situate all'interno di edifici plurifamiliari. Il concetto di accesso indipendente è stato ridisegnato dalla Circolare 23/E/2022: l'unità deve poter essere raggiunta dall'esterno senza attraversare parti comuni dell'edificio. Potenziali contenziosi possono nascere per la differente valutazione di autonomia delle villette a schiera che condividono reti fognarie comuni o impianti di illuminazione esterna. L'Agenzia delle Entrate tende a negare l'autonomia se esiste qualsiasi collegamento impiantistico, mentre la dottrina prevalente suggerisce che l'autonomia debba riferirsi solo ai quattro impianti principali: acqua, gas, luce, riscaldamento. In proposito, il legislatore ha precisato, con la legge di bilancio per il 2021 (L. 178/2020), che un'unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di almeno tre delle installazioni o manufatti di proprietà esclusiva individuati dalla norma (impianto idrico, gas, energia elettrica, climatizzazione invernale).

9.2 Condominio minimo

Il condominio minimo — edificio composto da un numero limitato (massimo otto) di unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi — sorge *ipso iure* nel momento in cui più unità condividono parti comuni, indipendentemente dall'esistenza di un regolamento condominiale formale. Ciò implica che, anche in assenza di nomina di un amministratore, gli interventi sulle parti comuni possono accedere al Superbonus, purché siano rispettate le formalità procedurali minime.

⚠ Rischio — L'errata compilazione delle fatture e l'esecuzione dei pagamenti senza l'indicazione del codice fiscale corretto, sono cause di recupero del credito, come chiarito dalla Circolare 23/E/2022. La stessa Circolare ha specificato che i condòmini del condominio minimo non obbligato alla nomina dell'amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale del condominio: ai fini del Superbonus può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino incaricato degli adempimenti, ferma restando la necessità di dimostrare che gli interventi hanno riguardato le parti comuni. Il condominio minimo deve essere costituito con verbale e deve nominare il condòmino incaricato prima di procedere alle comunicazioni ENEA e alle opzioni di cessione.

9.3 Condominio orizzontale

Il condominio orizzontale — tipico dei complessi di villette a schiera — presenta profili di complessità rilevanti. La prassi amministrativa ha riconosciuto la possibilità di accedere al Superbonus, purché sussistano parti comuni strutturali (fondazioni, tetto, muri maestri) e un sistema di gestione comune degli interventi. Il rischio di errata qualificazione di edifici adiacenti in assenza di parti comuni strutturali è elevato e può determinare la decadenza dall'intera agevolazione. Si richiama il paragrafo 9.1 in merito all'autonomia funzionale degli edifici.

9.4 Edifici composti da due a quattro unità immobiliari

L'art. 119 del D.L. 34/2020 estende l'agevolazione agli edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate possedute da un unico proprietario o in comproprietà. L'Agenzia delle Entrate valuta la situazione catastale esistente al momento di avvio dei lavori. Le pertinenze non concorrono al conteggio delle unità ai fini della soglia, ma possono rilevare per il calcolo dei massimali: il professionista deve verificare con attenzione se le pertinenze attraggono massimali autonomi solo nelle condizioni specificamente previste dalla normativa.

10. Stato legittimo dell'immobile e titolo edilizio

10.1 La CILA-Superbonus

Il legislatore, al fine di semplificare l'accesso all'incentivo, ha introdotto la CILA-Superbonus (CILA-S), disciplinata dall'art. 119, comma 13-ter, del D.L. 34/2020. Tale titolo edilizio consente l'esecuzione degli interventi qualificati come manutenzione straordinaria senza la necessità di attestare lo stato legittimo dell'immobile nella sua integralità. La normativa prevede che la decadenza dal Superbonus possa verificarsi esclusivamente nei seguenti casi tassativi: mancata presentazione della CILA-S; realizzazione di interventi difformi dalla CILA-S presentata; assenza delle attestazioni richieste; non veridicità delle asseverazioni tecniche.

⚠ Rischio — Il principale errore risiede nell'utilizzo della CILA-S per interventi che, per natura, richiederebbero una SCIA o un Permesso di Costruire — come quelli che comportano modifiche strutturali pesanti o cambiamenti di destinazione d'uso. In sede di contenzioso, l'Agenzia delle Entrate potrebbe contestare la decadenza dai benefici qualora il titolo edilizio sia considerato incongruo rispetto all'entità delle opere. La mancata compilazione del Quadro F della CILA-S — che attesta la conformità edilizia dell'immobile ovvero ne attesta la legittimazione — costituisce autonoma causa di decadenza dal Superbonus, come affermato nella risposta n. 122/2025 dell'Agenzia delle Entrate. In tale ipotesi non trova applicazione la nuova disciplina sulle plusvalenze immobiliari di cui all'art. 67, comma 1-bis, del TUIR (v. § 17).

10.2 Deposito allegati e adempimenti integrativi

La completezza degli adempimenti formali preventivi è fondamentale. La Relazione Tecnica ex Lege 10/1991 è il documento cardine per l'Ecobonus, così come gli Allegati B lo sono per il Sismabonus, e devono essere depositati prima dell'inizio dei lavori. La mancata trasmissione della Notifica Preliminare all'ASL e all'Ispettorato del Lavoro, ove obbligatoria ai sensi del D.Lgs. 81/2008, è una delle cause di decadenza espressamente previste dal D.M. 41/98 per le detrazioni edilizie.

10.3 Demolizione e ricostruzione: il nodo della volumetria

L'intervento di demolizione e ricostruzione è l'unico escluso dalla CILA-S e richiede un titolo ordinario (SCIA o Permesso di Costruire). Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/2001, la ricostruzione con incremento volumetrico è considerata ristrutturazione edilizia solo se consentita dalla legislazione vigente o dai piani urbanistici comunali (es. Piano Casa).

10.4 Rapporto tra agevolazione fiscale e disciplina urbanistica

Ne deriva un principio di assoluta rilevanza pratica: eventuali irregolarità urbanistiche pregresse non determinano automaticamente la perdita del beneficio fiscale, salvo che incidano direttamente sugli interventi realizzati o integrino una delle cause tassative di decadenza di cui all'art. 119, comma 13-ter.

10.5 Decadenza dal beneficio e irregolarità edilizie pregresse

Il perimetro delle cause di decadenza è tassativo per espressa previsione normativa. La difesa del contribuente deve valorizzare sistematicamente la distinzione tra vizi che incidono sugli interventi agevolati e vizi che riguardano parti dell'edificio estranee agli interventi stessi.

10.6 Superbonus Rafforzato (sisma) e Scheda AEDES

Il Superbonus Rafforzato (art. 119, commi 1-quater, 4-ter e 4-quater) prevede un incremento del limite di spesa per gli edifici situati nei comuni colpiti da eventi sismici a far data dal 2009. La spettanza dell'incremento è subordinata alla sussistenza del nesso di causalità tra danno sismico e stato dell'immobile.

⚠ Rischio — La mancanza della Scheda AEDES (Agibilità e Danno nell'Emergenza Sismica) che attesti l'esito di danno preclude l'accesso alla maggiorazione.

PARTE V — Procedura tecnica degli interventi

11. Stati di avanzamento lavori e asseverazioni tecniche

11.1 Disciplina dei SAL nel Superbonus

Il sistema del Superbonus consente l'esercizio delle opzioni di cessione del credito o sconto in fattura anche in relazione agli stati di avanzamento dei lavori. La normativa stabilisce che gli stati di avanzamento non possono essere più di due per intervento e che ciascun SAL deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento complessivo. Il SAL è l'atto che cristallizza il diritto alla cessione del credito.

11.2 Limiti quantitativi e percentuali di avanzamento

La quantificazione dell'avanzamento deve essere effettuata con rigore contabile, sulla base del rapporto tra le lavorazioni effettivamente eseguite e il totale dei lavori previsti nel computo metrico contrattuale. Il professionista deve verificare che il SAL contenga: lavorazioni effettivamente eseguite e contabilizzate nel libretto delle misure; materiali; oneri della sicurezza proporzionali all'avanzamento; spese professionali relative alla sola quota di progettazione e direzione lavori maturata.

⚠ Rischio — Rischi potenziali di contestazione possono originarsi dall'asseverazione di materiali presenti in cantiere ma non installati: vedasi differente posizione da parte della Cassazione con sentenza 42012/2022 e risposta del MEF all'interrogazione 5/03091 del 12/11/2024. Un ulteriore profilo critico riguarda la fattura elettronica scartata dal Sistema di Interscambio: se la fattura non è ritrasmessa entro cinque giorni dallo scarto, il ravvedimento operoso per tardiva emissione non consente di retrodatare l'efficacia della fattura ai fini dell'aliquota Superbonus applicabile (risposta n. 146/2024).

11.3 Patologie degli stati di avanzamento lavori

Il contenzioso tributario relativo ai SAL riguarda potenzialmente: la sovrastima delle lavorazioni eseguite; la non corrispondenza tra lavori realizzati e fatturazioni emesse; l'emissione di SAL in assenza di effettivo avanzamento delle opere. La patologia più rischiosa si verifica con le asseverazioni di lavorazioni a piè d'opera — materiali scaricati ma non ancora posati — per forzare il raggiungimento della soglia del 30% entro le scadenze normative.

11.4 APE ante e post: il salto di classe energetica

Il mancato raggiungimento del salto di due classi energetiche — o della classe più alta possibile per gli edifici già in classe A3 — costituisce un vizio di merito che porta al recupero integrale della detrazione. La Relazione Tecnica ex Lege 10/1991 e l'APE ante devono

essere redatte da tecnici indipendenti prima dell'inizio dei lavori, mentre l'APE post deve attestare il raggiungimento effettivo dell'obiettivo energetico a lavori ultimati.

⚠ Rischio — Errori nei calcoli termotecnici o l'omissione di interventi previsti nel progetto iniziale — che riducono l'efficacia energetica complessiva — possono determinare il mancato raggiungimento del salto di classe, con conseguente recupero integrale.

11.5 Adempimenti temporali e lavori trainati

La spettanza del Superbonus per gli interventi trainati (infissi, fotovoltaico, sistemi di accumulo) è subordinata alla condizione che le spese siano sostenute nell'intervallo temporale compreso tra la data di inizio e la data di fine lavori degli interventi trainanti (coibentazione, impianti). La Circolare 24/E/2020 è tassativa: la finestra di opportunità è dettata dal trainante.

⚠ Rischio — L'Agenzia delle Entrate disconosce la detrazione per i pagamenti degli interventi trainati avvenuti successivamente alla chiusura del cantiere trainante.

PARTE VI — Struttura contrattuale e costi degli interventi

12. Cessione del credito e responsabilità dei cessionari

12.1 Circolazione dei crediti fiscali

Il sistema di circolazione dei crediti derivanti dal Superbonus ha generato un mercato secondario di dimensioni considerevoli. Il legislatore è intervenuto più volte per rafforzare i controlli e limitare il rischio di frodi, introducendo con il D.L. 11/2023 il principio della responsabilità solidale del cessionario nei casi di dolo o colpa grave, e con il D.L. 39/2024 ulteriori restrizioni alla circolazione stessa.

12.2 Diligenza del cessionario e responsabilità solidale

La valutazione della diligenza del cessionario rappresenta uno dei temi più complessi del contenzioso. La Corte di Cassazione, con le sentenze della Sezione III Penale del 2024-2025 (tra cui la n. 42012/2024), ha stabilito un principio di diligenza rafforzata: per evitare la responsabilità solidale e lo stesso sequestro preventivo, il cessionario deve dimostrare di aver effettuato controlli non solo formali, ma di aver verificato la coerenza tra il credito ceduto e l'immobile oggetto degli interventi (fotografie del cantiere, verifica del valore dell'immobile rispetto ai crediti ceduti, analisi della congruità tecnica).

🔗 Casistica — Banche, intermediari finanziari e tutti gli altri soggetti che si sono limitati a verificare la presenza formale delle asseverazioni e dei visti, senza procedere a verifiche sostanziali di coerenza, potrebbero trovarsi esposti al sequestro preventivo del credito anche qualora in buona fede soggettiva. La soglia della diligenza professionale richiesta al cessionario è stata progressivamente elevata.

12.3 Sequestro preventivo e giurisprudenza 2024-2025

Il procedimento penale relativo alle frodi Superbonus comporta frequentemente il sequestro preventivo del cassetto fiscale del cessionario, bloccando la circolazione del credito e impedendone la compensazione in F24. Il sequestro può colpire anche il cessionario in buona fede se il credito è originato da una frode (inesistenza), ai sensi dell'art. 321 c.p.p., nella misura in cui il cessionario non dimostri di aver adottato la diligenza rafforzata sopra descritta. In senso più rigoroso, la Seconda Sezione penale della Corte di Cassazione (nn. 45868/2024 e 40015/2024) ha affermato che il reato di truffa aggravata ex art. 640-bis c.p. si consuma non con l'utilizzo in compensazione (vedi Cass. III n. 23402/2024, e risp. 440/E/2023), ma già con la creazione del credito fittizio mediante l'esercizio dell'opzione di cessione ex art. 121, co. 1, lett. b), a prescindere dall'utilizzo in compensazione.

12.4 Remissione in bonis: termini e ambito di applicazione

La remissione in bonis di cui all'art. 2, comma 1, del D.L. 16/2012 ha consentito di sanare omissioni formali — non sostanziali — effettuando l'adempimento tardivo entro la data di presentazione della prima dichiarazione dei redditi utile e versando la sanzione di 250 euro. Tuttavia, il D.L. 39/2024 ha chiuso la porta alla remissione in bonis per le comunicazioni di opzione relative alle spese 2023: il termine del 4 aprile 2024 è stato considerato perentorio, con conseguente impossibilità di recuperare la cessione per le operazioni non comunicate in tempo.

Resta applicabile la remissione in bonis per l'Allegato B del Sismabonus (asseverazione del progettista), con tempistiche differenti dipendenti dalla situazione specifica.

12.5 D.L. 212/2023: protezione dei SAL e limiti

L'art. 1 del D.L. 212/2023 ha stabilito che le detrazioni spettanti per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020, per le quali è stata esercitata l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito sulla base di SAL effettuati entro il 31 dicembre 2023, non sono oggetto di recupero in caso di mancata ultimazione dell'intervento o di mancato raggiungimento degli obiettivi di miglioramento energetico o sismico.

Il D.L. 212/2023 è uno scudo, non un'amnistia. Protegge dal recupero dovuto alla mancata fine lavori, ma rende ancora più incisivo il controllo dell'Agenzia delle Entrate sulla congruità e veridicità del SAL stesso. Qualora gli stati di avanzamento lavori risultassero non veritieri, la protezione non sarebbe ovviamente efficace con conseguente recupero integrale del credito inesistente.

12.6 Cessione parziale dei crediti: promiscuità tra cessione e detrazione

L'art. 121 del D.L. 34/2020 prevede che l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito costituisca alternativa esclusiva alla detrazione diretta. Dal tenore letterale della norma, approfondito nell'interpello n. 279/2022, pare non sia possibile frammentare la spesa sostenuta nello stesso anno solare per un singolo codice intervento, ovvero optare per la cessione di una sola parte della spesa portando in detrazione la restante quota nella dichiarazione dei redditi.

13. Struttura contrattuale degli interventi e ruolo del General Contractor

13.1 Modelli contrattuali utilizzati nella prassi

Il General Contractor (GC) è il soggetto incaricato dal committente di organizzare e coordinare l'intero processo realizzativo degli interventi agevolati, fungendo da unico interlocutore verso imprese e professionisti. Dal punto di vista civilistico, il rapporto tra committente e GC può assumere configurazioni differenti: contratto di appalto complesso, nel quale il GC assume direttamente la responsabilità dell'esecuzione; mandato con rappresentanza, ove il GC agisce in nome e per conto del committente; mandato senza rappresentanza, ove il GC operi in nome proprio nell'interesse del committente.

13.2 Appalto complesso e mandato

La qualificazione giuridica del rapporto assume rilievo decisivo ai fini fiscali, incidendo sulla struttura delle fatturazioni e sulla corretta imputazione delle spese agevolabili. Nel mandato senza rappresentanza, il GC deve operare come un vetro trasparente, secondo la terminologia della Circolare 23/E/2022: qualsiasi ricarico (markup) sui costi professionali, sulle lavorazioni o sui materiali è escluso dall'agevolazione.

13.3 Riqualficazione fiscale delle operazioni

Nelle verifiche fiscali relative agli interventi gestiti tramite General Contractor, l'Agenzia delle Entrate tende a contestare la legittimità dei compensi applicati per i servizi di coordinamento. La prassi amministrativa più recente ha riconosciuto che i costi per l'organizzazione e la gestione dell'intervento possano rientrare tra le spese agevolabili solo se risultino contrattualmente previsti, siano congrui rispetto alle prestazioni effettivamente rese e siano adeguatamente documentati.

13.4 Il markup sui servizi professionali

Nello schema del mandato senza rappresentanza, il GC riceve le fatture dai professionisti (architetti, ingegneri, termotecnici) e le ribalta sul committente: il costo ribaltato deve corrispondere esattamente all'importo fatturato dal professionista al GC, senza alcuna maggiorazione. Secondo l'Agenzia delle Entrate (risposta n. 261/2021), non beneficiano di agevolazioni né il ricarico applicato dal *general contractor*, né il compenso per la mera attività di coordinamento. La Risoluzione n. 17 del 29 aprile 2026 ha precisato che tale principio opera esclusivamente nei confronti del cosiddetto *general contractor* «puro» (che svolge solo coordinamento), e non si applica al *general contractor* «appaltatore» (che assume l'obbligazione di realizzare i lavori): in quest'ultimo caso i corrispettivi di appalto sono integralmente detraibili, a prescindere dal ricorso al subappalto.

13.5 Servizi amministrativi vs servizi tecnici agevolabili

Sono esclusi dall'agevolazione i servizi di natura commerciale o amministrativa: supporto nella scelta del credito, gestione delle pratiche bancarie, assistenza legale al contratto, attività di mero project management amministrativo. Sono invece agevolabili, nei limiti dei parametri ministeriali (D.M. Giustizia 17/06/2016), le prestazioni di progettazione, direzione lavori o asseverazione direttamente svolte da dipendenti abilitati del GC.

13.6 Il rischio IVA nel ribaltamento dei costi

Un fronte specifico di contenzioso riguarda l'aliquota IVA applicata dal GC nel ribaltamento dei costi. Se il GC riaddebita le prestazioni dei professionisti — soggette all'aliquota ordinaria del 22% — non può applicare l'aliquota agevolata del 10% tipica dei lavori edili. L'errata applicazione di un'aliquota IVA superiore a quella corretta sui servizi ribaltati potrebbe generare un credito d'imposta non spettante per la quota di imposta erroneamente determinata.

13.7 Certificazione SOA, DURC e DURC di congruità

Il D.L. 21/2022 e il D.M. 143/2021 hanno introdotto l'obbligo della certificazione SOA per lavori superiori a 516.000 euro. L'assenza della qualificazione SOA al momento della

sottoscrizione del contratto — o la mancata prova della richiesta di attestazione — determina la perdita del beneficio fiscale per l'intero appalto. Il DURC di congruità, ai sensi del D.M. 143/2021, attesta la congruità dell'incidenza della manodopera rispetto alle lavorazioni dichiarate.

⚠ Rischio — Un DURC di congruità negativo o assente può essere l'indizio primario utilizzato dall'Agenzia delle Entrate per contestare l'inesistenza oggettiva delle lavorazioni: lavori asseverati ma non eseguiti.

14. Congruità delle spese e sistema dei massimali

14.1 Prezzari di riferimento

La normativa del Superbonus richiede che i costi degli interventi risultino coerenti con i prezzari regionali e il prezzario DEI e che i massimali specifici previsti dalla normativa tecnica siano rispettati. La verifica della congruità costituisce uno dei compiti principali dei tecnici asseveratori, che devono attestare che le spese sostenute rientrino nei limiti stabiliti.

14.2 Analisi prezzi e nuovi prezzi

Per le lavorazioni non presenti nei prezzari ufficiali, il tecnico deve procedere a un'analisi puntuale dei costi elementari (materiali, noli e manodopera) con l'aggiunta delle spese generali e dell'utile d'impresa generando il cosiddetto “nuovo prezzo”. La mancanza di un foglio di calcolo analitico che giustifichi il nuovo prezzo rende la spesa contestabile.

14.3 Compensi professionali per visti e asseverazioni

I compensi professionali per visti di conformità e asseverazioni sono agevolabili nei limiti dei valori medi previsti dal D.M. Giustizia 17/06/2016 (Parametri Bis). La fatturazione di compensi palesemente fuori mercato o non parametrati alla complessità dell'opera — valutata in funzione dell'importo dei lavori, della categoria e del tipo di intervento — determina il recupero della quota eccedente, qualificata come liberalità del committente e quindi non agevolabile.

PARTE VII — Discipline speciali e profili fiscali ulteriori

15. Sismabonus e Sismabonus Acquisti

15.1 Presupposti dell'agevolazione

Il comma 1-septies dell'art. 16 del D.L. 63/2013 estende il bonus agli acquirenti di unità immobiliari situate in edifici demoliti e ricostruiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, anche con variazione volumetrica ove consentita, in comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

15.2 Documentazione tecnica e allegati obbligatori

Il Super Sismabonus richiede tre asseverazioni distinte: l'Allegato B redatto dal Progettista, da depositare contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo; l'Allegato B1 redatto dal Direttore Lavori, che attesta la corretta esecuzione in corso d'opera; l'Allegato B2 redatto dal Collaudatore Statico, che attesta il raggiungimento della classe di rischio sismico obiettivo.

15.3 La criticità temporale: il rogito notarile

A differenza del Superbonus ordinario — dove rileva il principio di cassa per le persone fisiche — nel Sismabonus Acquisti il diritto alla detrazione sorge esclusivamente con la stipula dell'atto pubblico di compravendita. La norma originaria prevedeva l'alienazione entro 18 (poi 30) mesi dalla conclusione dei lavori; il rogito deve inoltre avvenire entro i termini di vigenza della norma, soggetti a *decalage* o proroghe tecniche per i comuni terremotati.

⚠ Rischio — Se il rogito viene stipulato oltre i termini di vigenza dell'aliquota massima, l'acquirente decade dal diritto al 110% (o 90/70%) e può eventualmente accedere solo alla detrazione ordinaria del 75% o 85%, con conseguente recupero della differenza e sanzioni per l'indebito utilizzo del credito eccedente. Gli acconti pagati prima del rogito sono detraibili solo se il preliminare è regolarmente registrato e se il rogito avviene entro i termini.

15.4 Determinazione del massimale e prezzo di vendita

Il limite di spesa è di 96.000 euro per unità immobiliare, inclusi i posti auto pertinenziali se compravenduti unitamente all'abitazione. L'Agenzia delle Entrate non sindacava la congruità del prezzo di vendita rispetto ai prezziari DEI — che si applicano agli appalti e non alle compravendite — poiché nel Sismabonus Acquisti la base di calcolo è il prezzo indicato nel rogito. Tuttavia, prezzi palesemente fuori mercato o operazioni di permuta non trasparenti

possono innescare accertamenti volti a contestare fenomeni simulatori o comunque, più in generale, di alterazione della realtà.

16. Profili IVA degli interventi agevolati

16.1 Aliquote applicabili agli interventi edilizi

Dal punto di vista dell'imposta sul valore aggiunto, gli interventi realizzati nell'ambito del Superbonus presentano specifiche implicazioni. Le prestazioni relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio possono beneficiare dell'aliquota IVA ridotta del 10%, prevista dall'art. 7 della L. 488/1999. La corretta applicazione dell'aliquota agevolata richiede un'attenta analisi delle singole prestazioni, in quanto la riduzione si applica alle prestazioni di servizi e non alla cessione di beni in sé.

16.2 Cessione di beni significativi e prestazioni di servizi

Nel contenzioso tributario possono emergere contestazioni relative alla corretta distinzione tra prestazioni di servizi relative agli interventi edilizi — soggette all'aliquota del 10% — e cessione di beni significativi, per i quali l'aliquota ridotta si applica solo sulla differenza tra il corrispettivo dovuto e il valore dei beni significativi. Tra i beni significativi figurano, ai sensi del D.M. 29/12/1999: ascensori e montacarichi; infissi interni ed esterni; caldaie; video citofoni; apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria; sanitari e rubinetteria da bagno; impianti di sicurezza. L'errata applicazione dell'aliquota IVA genera un debito d'imposta sbagliato verso l'erario ed un errore nel calcolo del credito di imposta.

17. Plusvalenze immobiliari e nuova tassazione (Legge di Bilancio 2024)

17.1 Ambito applicativo e aliquota del 26%

La Legge di Bilancio 2024 (L. 213/2023) ha introdotto, a decorrere dal 1° gennaio 2024, una specifica disciplina per le plusvalenze realizzate in caso di cessione di immobili su cui sono stati eseguiti interventi agevolati con il Superbonus. La norma introduce un nuovo criterio di calcolo per la tassazione della plusvalenza con imposta sostitutiva del 26%, ove il cedente opti per tale regime, qualora la vendita avvenga entro cinque o dieci anni dall'ultimazione dei lavori.

17.2 Calcolo del costo base e spese Superbonus

Il profilo più critico riguarda il calcolo del costo base ai fini della determinazione della plusvalenza. Se i lavori sono stati eseguiti con il Superbonus 110% fruito tramite sconto in fattura o cessione del credito — e quindi senza effettivo esborso economico da parte del proprietario — le relative spese non possono essere sommate al costo di acquisto per abbattere la plusvalenza imponibile, qualora la vendita avvenga nei primi cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

17.3 Esenzioni: successione e abitazione principale

La norma non si applica agli immobili acquisiti per successione ereditaria e a quelli adibiti ad abitazione principale per la maggior parte del periodo intercorrente tra l'acquisto e la vendita. L'onere della prova delle condizioni di esenzione — bollette, residenza storica, dichiarazioni sostitutive — ricade interamente sul contribuente.

PARTE VIII — Strategie difensive e contenzioso

18. Contenzioso non fiscale: le azioni di rivalsa

18.1 L'ecosistema dei rapporti contrattuali

L'esecuzione di un intervento Superbonus non è un semplice appalto edilizio: è un negozio complesso dove la prestazione principale — l'opera edile — è inscindibilmente legata a una prestazione di natura fiscale: la maturazione del credito d'imposta. Questa caratteristica strutturale genera un ecosistema di rapporti contrattuali nel quale ogni inadempienza produce un effetto moltiplicatore del danno: alla mancata esecuzione dell'opera si somma la perdita dell'agevolazione e l'eventuale sanzione tributaria.

Nel rapporto committente-appaltatore, l'obbligazione di risultato comprende non solo l'esecuzione dell'opera a regola d'arte, ma anche la sua realizzazione entro i termini e con le modalità tecniche necessarie alla maturazione del credito. Nel rapporto committente-professionista si configura un contratto d'opera intellettuale: la responsabilità è legata alla diligenza professionale specifica di cui all'art. 1176, comma 2, c.c. Il GC che agisce come mandatario senza rappresentanza risponde direttamente verso il committente per le inadempienze di tutti i sub-fornitori e professionisti da lui selezionati.

18.2 Inadempienze di cantiere e perdita del credito

Le casistiche di inadempimento nel contenzioso civile possono riguardare: il ritardo nell'ultimazione delle opere che comporta il declassamento dell'aliquota (dal 110% a percentuali inferiori o anche nessuna), con danno quantificabile nell'esborso finanziario imprevisto a carico del committente; la difformità tecnica per utilizzo di materiali non certificati; l'abbandono del cantiere, resosi assai frequente nei casi di blocco del mercato delle cessioni.

18.3 Responsabilità dei professionisti e coperture assicurative

La responsabilità del professionista — Termotecnico, Strutturista, Vistatore — è la più esposta in fase di contenzioso civile, anche in considerazione dell'obbligatorietà delle polizze dedicate che rendono più agevole per il committente danneggiato il recupero del danno. Il professionista risponde per colpa lieve (errori materiali di calcolo o compilazione) e per colpa grave (macroscopiche violazioni normative, omissione di verifiche elementari).

La gestione delle polizze claims made richiede particolare attenzione alla continuità della copertura nel lungo periodo: il termine di decadenza di otto anni per i crediti inesistenti implica che il professionista potrebbe ricevere un'azione di rivalsa molti anni dopo la prestazione. È essenziale mantenere attive polizze con clausola di postuma di almeno dieci anni o stipulare specifiche coperture di ultrattività alla cessazione dell'attività.

18.4 Il contenzioso penale: fattispecie e rischi

Il Superbonus ha introdotto fattispecie incriminatrici specifiche che si affiancano ai reati tributari ordinari. L'asseverazione infedele di cui all'art. 119, comma 13-bis.1, del D.L. 34/2020, punita con la reclusione da 2 a 5 anni e con la multa da 50.000 a 100.000 euro, richiede il dolo, ma la giurisprudenza sta estendendo la rilevanza al dolo eventuale, ritenendo sufficiente l'accettazione consapevole del rischio che il dato asseverato sia falso.

La truffa aggravata ai danni dello Stato di cui all'art. 640-bis c.p. si configura quando, attraverso artifici o raggiri — SAL fittizi, documentazione falsa — si costituisce un credito d'imposta fittizio sotto forma di cessione della quota di detrazione o di sconto in fattura. Il reato configurabile è la truffa aggravata ai danni dello Stato ex art. 640-bis c.p. e non l'indebita percezione di erogazioni pubbliche ex art. 316-ter c.p., come chiarito dalle Sezioni Unite penali (sent. 27 febbraio 2026). L'emissione di fatture per operazioni inesistenti di cui all'art. 8 del D.Lgs. 74/2000 colpisce sia l'emittente (l'impresa) che l'utilizzatore (il committente/beneficiario) e può interessare anche i professionisti che hanno asseverato il falso.

Il coordinamento tra la difesa tributaria e quella penale è fondamentale: le dichiarazioni rese in sede di contraddittorio con l'ufficio fiscale possono essere utilizzate nel procedimento penale, e viceversa gli esiti del procedimento penale condizionano l'onere probatorio nel processo tributario. Il professionista deve astenersi dal fornire dichiarazioni spontanee all'Agenzia delle Entrate prima di aver valutato le implicazioni penali della propria posizione.

Conclusioni

Il contenzioso sui bonus edilizi: evoluzione normativa e responsabilità

Il contenzioso relativo al Superbonus e ai bonus edilizi rappresenta uno dei fenomeni più rilevanti e strutturali nel panorama recente del diritto tributario italiano. La sua complessità non è congiunturale: affonda le radici nella scelta legislativa di creare un meccanismo di incentivazione che coniugasse importi elevati, trasferibilità del credito e semplificazione procedurale, affidando la tutela dell'erario a un sistema di controlli ex post che si è rivelato inadeguato rispetto alla scala del fenomeno.

La riforma delle sanzioni di cui al D.Lgs. 87/2024 ha introdotto un nuovo equilibrio nel sistema repressivo, distinguendo con maggior rigore tra condotte fraudolente — meritevoli del massimo rigore sanzionatorio e del termine di decadenza ottennale — e violazioni di natura tecnica o procedurale, per le quali il regime ordinario quinquennale offre un orizzonte temporale più adeguato e sanzioni proporzionate. Questa distinzione è il punto di partenza obbligato per qualsiasi strategia difensiva.

Il professionista chiamato ad assistere contribuenti e operatori economici in questo contenzioso deve possedere — o saper costruire — un team multidisciplinare: il commercialista che padroneggi la normativa fiscale e sanzionatoria; il tecnico abilitato che sappia ricostruire e difendere la documentazione di cantiere; avvocati tributaristi, civilisti e penalisti che gestiscano il processo e coordinino la difesa penale quando necessario. La compartimentazione delle competenze, in un contenzioso così trasversale, è il rischio più grave.

L'evoluzione della giurisprudenza tributaria e di legittimità — ancora in piena formazione su molti dei profili trattati in questo documento — continuerà a svolgere un ruolo determinante nella definizione degli equilibri interpretativi: diventa strategico il presidio costante di questa evoluzione, aggiornando le proprie strategie difensive in funzione degli orientamenti emergenti, con la consapevolezza che la materia rimarrà al centro del dibattito dottrinale e giurisprudenziale per molti anni ancora.

La prevenzione, tuttavia, resta la strategia più efficace. La corretta gestione documentale fin dall'avvio del cantiere, la verifica preventiva dei presupposti soggettivi e oggettivi, la scelta di professionisti qualificati e assicurati, la supervisione attenta della formazione dei SAL: sono questi gli strumenti che, a monte, riducono l'insorgenza del contenzioso e, a valle, ne rafforzano le prospettive difensive. In una materia nella quale la posta in gioco è spesso l'intero valore dell'agevolazione più le sanzioni, investire nella prevenzione diventa un imperativo professionale.