

NEWS 312/2025: Superbonus - General Contractor e verifiche fiscali - Richiesta dati

20 Ottobre 2025

Caro Collega,

Lo scorso 30 settembre l'ANCE ha tenuto un incontro presso l'Agenzia delle Entrate, con il Direttore Vincenzo Carbone, per sollevare e discutere alcune tematiche rilevanti per il settore delle costruzioni.

Tra le questioni che maggiormente espongono a incertezza e rischio sanzionatorio vi è l'avvio di verifiche fiscali nei confronti delle imprese operanti come **General contractor** per l'esecuzione di interventi edilizi agevolabili con il Superbonus.

Come noto, difatti, sono molte le imprese operanti nel settore delle costruzioni che hanno eseguito gli interventi agevolabili assumendo nei confronti dei committenti/beneficiari dell'incentivo fiscale, oltre alla veste tipica di appaltatori dei lavori, anche quella di *General Contractor* nei rapporti con i professionisti (asseveratori, soggetti abilitati ad apporre il visto di conformità, etc.) sulla base di un mandato (con o senza rappresentanza) conferito dal committente stesso.

Il *General contractor*, dunque, gestisce l'iter burocratico incaricando e pagando direttamente i professionisti e le imprese subappaltate e, successivamente, fattura al committente applicando il c.d. sconto in fattura da recuperare sotto forma di credito d'imposta compensabile con i versamenti fiscali dovuti.

L'Agenzia delle Entrate, con la CM 23/E/2022, ha precisato che, al di là degli schemi contrattuali utilizzati tra committente e *General Contractor*, ciò che conta, ai fini della corretta modalità di applicazione dello sconto in fattura, è che *"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"*.

Dunque, l'eventuale remunerazione a favore del *General Contractor* per gestire, in qualità di mandatario, i rapporti con i professionisti è esclusa dall'incentivo fiscale

(e, quindi, anche dallo sconto in fattura).

Ciò premesso, sono state segnalate **alcune verifiche fiscali condotte su imprese edili che, oltre al ruolo di appaltatrici dei lavori agevolati, hanno assunto anche, in veste di *General Contractor*, il mandato per la gestione dei rapporti con i professionisti.**

In particolare, **gli uffici verificatori riconducono anche il subappalto nell'ambito delle attività svolte dalle imprese nella veste di *Contraente Generale*; con la conseguenza che viene qualificato come "corrispettivo di coordinamento" non agevolabile anche il margine relativo ai lavori fatti eseguire dai subappaltatori che viene addebitato al committente unitamente al corrispettivo pattuito per l'esecuzione dell'intervento** (e, quindi, in via indifferenziata rispetto a quest'ultimo).

Rispetto alla questione prospettata, il Direttore dell'Agenzia delle Entrate ha richiesto un approfondimento circa (i) l'entità del problema a livello nazionale e (ii) le ragioni concrete poste a fondamento delle contestazioni.

In considerazione di ciò, ai fini di proseguire il dialogo con l'Agenzia delle Entrate, si richiede alle Imprese associate:

1. di voler comunicare alla Direzione dei nostri Uffici - direttore@ance.rg.it - il ricevimento di eventuali contestazioni/accertamenti in tal senso e l'eventuale status della verifica fiscale;
2. nell'ipotesi di cui sopra, di voler trasmettere alla Direzione dei nostri Uffici - direttore@ance.rg.it - i relativi verbali in tuo possesso (**in forma anonima**), per inviarli all'Agenzia delle Entrate, in modo da poter approfondire le ragioni effettive poste alla base degli accertamenti già avviati nelle successive interlocuzioni con i loro Uffici.

Ciò consentirà di approfondire i rilievi degli uffici verificatori ed evidenziare gli elementi difensivi più efficaci per far valere che il subappalto è correlato ai lavori agevolati, in quanto è una modalità di esecuzione degli stessi e la cui responsabilità rimane comunque in capo all'appaltatore, a differenza dell'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 ed aggiuntivo rispetto a questo (e, come tale, non attinente in via specifica all'esecuzione dell'intervento agevolato).

Allegati

NEWS_312_2025

Apri