

IMPOSTE E TASSE

di STEFANO NATALI

Superbonus e general contractor

Casi e soluzioni dell'Agenzia delle Entrate per il riaddebito delle spese.

Sono ormai numerosi i quesiti sottoposti all'Agenzia delle Entrate da parte di società che operano nel settore delle costruzioni come *general contractor* e che si pongono vari interrogativi su come operare sia dal punto di vista contrattuale (inquadramento del rapporto con il committente e con i vari professionisti coinvolti) sia da un punto di vista fiscale, in relazione alle modalità di fatturazione e riaddebito al cliente delle spese anticipate.

Recentemente, l'Amministrazione Finanziaria risponde ad un interpello (**risposta n. 480/2021**) da parte di una società di costruzioni che riceve l'incarico dal committente (nella fattispecie, un condominio) per la realizzazione dei lavori, **comprendente anche lo studio di fattibilità preliminare** per individuare le opere da eseguire e l'eventuale possibilità di accesso al superbonus del 110%.

Nel quesito si specifica che la società istante conferisce direttamente (in nome proprio) l'incarico a un **"tecnico" indipendente** ", il quale, al termine della prestazione, fattura le proprie competenze al *general contractor* che provvede al pagamento della spesa. La stessa procedura viene seguita per le ulteriori e successive prestazioni professionali (progettista, tecnico asseveratore, commercialista che appone il visto di conformità).

Tali spese vengono **anticipate dalla società esecutrice dei lavori e vengono riaddebitate** al condominio a fine lavori, senza applicazione dell'Iva ai sensi dell'art. 15 D.P.R. 633/1972.

L'Agenzia delle Entrate, richiamando il contenuto dell'art. 119 D.L. 34/2020 e dei vari provvedimenti di prassi, con particolare riguardo alle circolari nn. 24/E/2020 e 30/E/2020, conferma che tali oneri rientrano, per espressa previsione normativa, nell'ambito applicativo della detrazione maggiorata del 110%, essendo **strettamente correlati** con gli interventi che danno diritto alla detrazione. Nel caso prospettato, tuttavia, l'Agenzia delle Entrate afferma che, agendo il tecnico incaricato secondo lo schema del **mandato senza rappresentanza** , trova applicazione il disposto dell'art. 3 D.P.R. 633/1972, secondo cui sono **soggette a Iva le prestazioni di servizi** rese o ricevute dai mandatarî senza rappresentanza anche nei rapporti tra mandante e mandatario. Come precisato nella risposta all'interpello n. 261/2021, viene ritenuto che gli importi riaddebitati al committente costituiscono parte integrante del corrispettivo per il servizio fornito dal *general contractor* .

Nella risposta all'interpello viene ulteriormente ribadito che **nessun margine deve essere applicato** dall'impresa fornitrice alle prestazioni riaddebitate e che nessuna detrazione compete al compenso dovuto all'amministratore di condominio per gli adempimenti connessi all'esecuzione dei lavori, nonché per le prestazioni legate all'attività di mero coordinamento, anche nel caso in cui siano effettuate dal *general contractor* .

Sotto il profilo fiscale, a parere dell'Agenzia delle Entrate, l'unica possibilità che apre la strada al riaddebito degli oneri professionali senza applicazione dell'Iva si configura **qualora il progettista stipuli il contratto direttamente con il condominio** , ma quest'ultimo **deleghi al pagamento** del compenso il *general contractor* . In tal caso, la fattura del professionista sarà emessa a nome del condominio, la società commissionaria provvederà al pagamento e successivamente addebiterà al condominio l'importo anticipato, ai sensi dell'art. 15 D.P.R. 633/1972.