

Le indicazioni dell'Agenzia delle entrate sul ruolo degli appaltatori unici nel superbonus

110%, General contractor fuori

L'agevolazione non si applica all'attività di coordinamento

Pagina a cura

DI FRANCESCO CAMPANARI

Detraazione del 110% negata sul corrispettivo che il General contractor applica al committente per la propria attività di coordinamento nell'intervento di efficientamento energetico, oltreché sull'eventuale compenso legato all'applicazione dello sconto in fattura. Si tratta dell'intervento chiarificatore a firma Agenzia delle entrate, con la circolare 23/E, sul ruolo del General contractor nel superbonus, ossia l'appaltatore generale, figura che sta prendendo sempre più piede nelle pratiche relative al 110%, vuoi per la sempre maggiore complessità della normativa vuoi per la necessità, da parte dei committenti, di avere un unico referente. Tra gli altri chiarimenti del corposo documento di prassi del 23 giugno scorso: definizione delle modalità di ribaltamento dei costi professionali nel caso di mandato senza rappresentanza e in quello con rappresentanza con necessità, in entrambe i casi, di specificare nella fattura del General contractor il servizio prestato e il soggetto che lo ha reso.

Il mandato con e senza rappresentanza. Nell'ambito del superbonus, la figura del General contractor (di seguito Gc) è diventata sempre più centrale negli ultimi mesi. A conferma di ciò, sono arrivati, puntuali, alcuni interessanti chiarimenti delle Entrate che pur negandone la detraibilità di alcuni costi, lo hanno, allo stesso tempo, definitivamente legittimato. Ini-

ziamo dunque con l'inquadrare il Gc: trattasi di un'impresa, spesso già operante nel settore edile e/o della riqualificazione energetica, che oltre a operare direttamente (per esempio nell'ambito della progettazione o nella realizzazione delle opere) conseguendone un profitto, effettua anche un'attività di coordinamento tra i vari attori della filiera del superbonus (tecnici, professionisti, fornitori etc.) di modo da consegnare un prodotto chiavi in mano al committente. Due le possibili soluzioni: quella del mandato senza rappresentanza, dove i fornitori e i professionisti, pur magari individuati dal committente stesso, si interfacceranno, effettueranno la propria prestazione ed emetteranno la relativa fattura nei confronti del Gc che a sua volta sarà chiamato a riaddebitare i suddetti costi al beneficiario della detrazione. La seconda soluzione è quella del mandato con rappresentanza, dove il beneficiario potrà invece affidare direttamente l'incarico per la realizzazione degli interventi che godranno della detrazione fiscale a tecnici e ad imprese (ricevendo dagli stessi fattura) e delegando il Gc al solo pagamento del compenso dovuto. Se nel primo caso il ruolo del Gc sarà "totale" diventando l'unico referente del committente, nel secondo caso, lo stesso lascerà più spazio ai singoli soggetti economici che interverranno nella realizzazione dell'opera pur facendo da raccordo ai fini del pagamento finale. Ora, se da un lato entrambe le soluzioni appaiono possibili, andrà fatto un distinguo

sul ribaltamento dei suddetti costi in capo al committente. Il primo caso, ovvero quello del mandato senza rappresentanza, vede il General contractor riaddebitare i costi (da lui sostenuti direttamente) al committente della detrazione ex art. 3, terzo comma del dpr 633/72: tali importi dunque, costituiranno parte integrante del corrispettivo per il servizio che il Gc fornirà al committente. I costi verranno dunque ribaltati applicandovi Iva e indicando, specificatamente, il servizio prestato e il soggetto che lo ha reso. Per quanto concerne invece il mandato con rappresentanza, il Gc sarà unicamente chiamato al pagamento del compenso dovuto in nome e per conto del committente. I tecnici e le imprese coinvolte emetteranno dunque regolare fattura al committente e il Gc si limiterà al pagamento delle stesse riaddebitando nella propria fattura al committente le relative somme senza applicazione dell'Iva, ai sensi dell'art. 15 comma 1 dpr 633/72. Anche in tale caso andrà comunque descritto in modo puntuale il servizio e indicato il soggetto che lo ha reso.

La negata detrazione dei costi da coordinamento. Veniamo ora alla precisazione relativa a cosa rientri nella detrazione da superbonus e a cosa non vi rientri: qualora, infatti, il General contractor dovesse applicare un corrispettivo per l'attività di coordinamento svolta dallo stesso o qualora dovesse applicare un corrispettivo per la concessione di sconto in fattura, tali spese non saranno ammesse al superbo-

nus essendo costi non direttamente imputabili alla realizzazione dell'intervento. In altri termini, il committente potrà godere del 110% sui costi che gli verranno addebitati per via dell'acquisto dei materiali e dell'esecuzione degli interventi, nonché per le spese tecniche, per il rilascio del visto di conformità purché documentate, mentre non sarà detraibile alcun margine funzionale legato alla mera attività di coordinamento svolta del Gc. Già nella più datata circolare del 2020 (la numero 30/E) erano stati esclusi dalla detraibilità i compensi specificatamente riconosciuti all'amministratore di condominio per lo svolgimento degli adempimenti dei condomini connessi all'esecuzione dei lavori e all'accesso al superbonus. Tale chiarimento risulta dunque estendibile anche all'eventuale corrispettivo erogato al General contractor per l'attività di mero coordinamento e/o per lo sconto in fattura applicato. Ciò non toglie comunque che il Gc possa applicare un corrispettivo per la sua attività organizzativa ma, tale costo, risulterà essere un mero costo vivo per il committente. Al contrario, qualora il committente non sia disposto ad "accollarsi" un costo "extra" rispetto a quelli rientranti nell'agevolazione fiscale, la remunerazione del Gc sarà necessariamente limitata alle opere dallo stesso eseguite (per esempio è tipica la progettazione e/o parte dell'esecuzione lavori) offrendo gratuitamente il servizio di coordinamento unicamente per ragioni di natura commerciale.

© Riproduzione riservata

I principali chiarimenti dell'Agenzia delle entrate

Il General contractor e le differenti tipologie di mandato	Mandato senza rappresentanza: il General contractor riaddebita al committente i costi da lui direttamente sostenuti e relativi a servizi elargiti da terzi soggetti (per esempio le spese tecniche) sulla base dell'art. 3, terzo comma, dpr 633/72 Mandato con rappresentanza: I tecnici e le imprese coinvolti emetteranno fattura al committente e il General contractor si limiterà al pagamento delle stesse riaddebitando nella propria fattura al committente le relative somme senza applicazione dell'iva ai sensi dell'art. 15 comma 1 dpr 633/72
I costi di coordinamento e lo sconto in fattura	Il corrispettivo corrisposto al General contractor per l'attività di mero coordinamento e/o per lo sconto in fattura applicato non rientra tra le spese ammesse al superbonus

