

AGEVOLAZIONI***Superbonus e riaddebito spese professionali al committente***

di Clara Pollet, Simone Dimitri

Master di specializzazione

SUPERBONUS E AGEVOLAZIONI EDILIZIE IN PRATICA

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Il **superbonus al 110%** - di cui all'[articolo 119 D.L. 34/2020](#) (decreto Rilancio), convertito, con modificazioni, dalla L. 77/2020 – abitualmente viene gestito tramite la figura del **general contractor**: tali soggetti si pongono, ad esempio, quali interlocutori unici per l'**espletamento di tutte le attività da effettuare nell'ambito delle opere agevolate**.

Il **fornitore unico** che opera come “contraente generale” provvede alla **progettazione e realizzazione delle opere rapportandosi**, ai fini dell'esecuzione dell'intero intervento, **da un lato, con il committente e dall'altro con tutti i soggetti coinvolti nello svolgimento degli adempimenti** necessari per il completamento dell'intervento stesso. In particolare, i servizi professionali necessari per lo svolgimento dei lavori e per l'effettuazione delle pratiche amministrative e fiscali inerenti l'agevolazione, svolti da professionisti, **vengono fatturati dal professionista al fornitore unico** che poi li addebita in fattura al committente delle opere, in **virtù di un mandato senza rappresentanza**.

L'[articolo 194 D.Lgs. 50/2016](#) (cd. Codice dei contratti pubblici) individua nel contraente generale il soggetto che, in qualità di **unico referente nei confronti del committente dei lavori**, si impegna a realizzare l'intervento oggetto dell'incarico in tutti i suoi aspetti essendo dotato delle competenze necessarie per garantire l'obbligazione di risultato, ovvero il corretto completamento dell'opera commissionata.

Tale figura è stata, pertanto, normativamente individuata solo dalla disciplina dei contratti pubblici mentre **con riferimento agli interventi edili commissionati da soggetti privati**, l'attività di contraente generale è ordinariamente **disciplinata nell'ambito dell'autonomia contrattuale** che regola i rapporti privatistici che intercorrono tra il committente/beneficiario delle agevolazioni e le imprese e/o i professionisti.

Il **rapporto giuridico che si istaura tra il general contractor ed il committente** degli interventi inclusi nel perimetro di applicazione del superbonus si qualifica come un contratto atipico

“complesso” che **include sia la realizzazione in via diretta di alcune attività** (progettazione e realizzazione) **sia il rapporto**, gestito secondo lo schema del mandato senza rappresentanza, **con i professionisti** che svolgono le attività riguardanti, ad esempio, l'apposizione del visto di conformità e il rilascio delle asseverazioni previste dalla disciplina agevolativa.

In particolare, **i suddetti professionisti addebitano la propria prestazione nei confronti del contraente generale** che, in applicazione dello schema giuridico del mandato senza rappresentanza, **ribalta il costo del servizio - senza aggiungere alcun margine proprio - sui beneficiari dell'agevolazione** ([risposta interpello 254/E/2021](#)).

Trova applicazione, ai fini Iva, l'[articolo 3, comma 3, D.P.R. 633/1972](#), secondo cui “*le prestazioni di servizi rese o ricevute dai mandatari senza rappresentanza sono considerate prestazioni di servizi anche nei rapporti tra mandante e mandatario*”, nel senso che **hanno la stessa natura**. In sostanza, il trattamento fiscale oggettivo dell'operazione, resa o ricevuta dal mandatario **si estende anche al successivo passaggio mandatario-mandante**, fermo restando il rispetto dei requisiti soggettivi degli operatori.

Il mandatario, comunque, pur agendo per conto di un terzo, **opera a nome proprio** ([risoluzioni 6/E/1998](#) e [250/E/2002](#)). Pertanto, gli importi riaddebitati **costituiscono parte integrante del corrispettivo per il servizio fornito dal fornitore unico al committente**.

Il fornitore unico non riceve alcun compenso né per l'attività di coordinamento svolta, né per lo sconto in fattura applicato e, pertanto, **non applicherà alcun ricarico rispetto alle prestazioni professionali** effettuate da altri soggetti: in ogni caso, **non può essere incluso alcun margine funzionale alla remunerazione dell'attività posta in essere dal general contractor**, in quanto esso costituisce un **costo non incluso tra quelli detraibili al 110%**, poiché espressamente menzionati nelle disposizioni del superbonus. Il contraente generale, infatti, offre tale servizio per ragioni commerciali, limitando la propria remunerazione ai servizi **di progettazione eseguiti direttamente**.

A tal proposito la [circolare 30/E/2020](#) ha confermato che **sono agevolabili tutte le spese caratterizzate da un'immediata correlazione con gli interventi** che danno diritto alla detrazione, specificando che tra le predette spese **non rientrano i compensi specificatamente riconosciuti all'amministratore** per lo svolgimento degli adempimenti dei condomini connessi all'esecuzione dei lavori e all'accesso al superbonus. Tale chiarimento **risulta estendibile anche all'eventuale corrispettivo corrisposto al contraente generale per l'attività di "mero" coordinamento svolta** e per lo sconto in fattura applicato, trattandosi, anche in questo caso, di costi non “direttamente” imputabili alla realizzazione dell'intervento. Pertanto, tale corrispettivo è in ogni caso escluso dall'agevolazione.

Nella fattura emessa dal fornitore unico per riaddebitare le spese relative ai servizi professionali, o in altra idonea documentazione, deve **essere descritto in maniera puntuale il servizio ed indicato il soggetto che lo ha reso**.

La fruizione del superbonus - secondo la struttura descritta - è consentita, **a condizione che gli effetti complessivi siano i medesimi di quelli configurabili nell'ipotesi in cui i professionisti che rendono i servizi in argomento avessero effettuato direttamente lo sconto in fattura ([risposta interpello 261/E/2021](#)).**

Le condizioni sopra esposte valgono anche nel caso in cui, in una **fase preliminare dei lavori**, il committente delle opere (ad es. un condominio) conferisca al general contractor un mandato senza rappresentanza per **la realizzazione di un cd. studio di fattibilità**, volto ad effettuare una **valutazione preventiva e di massima sullo stato dell'edificio**, con l'indicazione degli elementi di fatto che determinano le inefficienze energetiche e l'individuazione delle opere e degli interventi prospettabili per il miglioramento della prestazione energetica complessiva dell'edificio ([risposta interpello 480/E/2021](#)).