

CASI OPERATIVI

Ecobonus e lavori su parti private fatturati al condominiodi **Euroconference Centro Studi Tributarî** **FiscoPratico** La **piattaforma editoriale integrata** con l'**AI** per lo **Studio del Commercialista** [scopri di più >](#)

In un condominio sono stati effettuati dei lavori che dovrebbero rientrare nel c.d. ecobonus 110%.

Il secondo SAL (il primo SAL è stato chiuso con cessione dei crediti a un istituto finanziario per 242.000 euro).

La ditta esecutrice ha assunto ruolo di general contractor come da contratto appalto lavori siglato, usando lo schema del "mandato con rappresentanza": le fatture dei tecnici sono state intestate al condominio e pagate dal general contractor che poi ha riaddebitato le somme ex articolo 15, D.P.R. 633/1972.

La ditta esecutrice ha poi emesso un'unica fattura con riaddebito spese e fatturato l'importo dei lavori con Iva al 10% applicando per il totale lo sconto in fattura (di fatto il condominio non ha eseguito alcun pagamento).

Il problema potrebbe sorgere per il secondo SAL in quanto la ditta ha fatturato al condominio parte residua dei lavori trainanti e trainati su parti comuni per un totale di 69.787 euro, ma ha fatturato anche, sempre al condominio, lavori trainati su parti private per 305.467 euro, emettendo un'unica fattura entro il 31 dicembre 2023.

La problematica potrebbe sorgere sulla fatturazione dei lavori trainati su parti private, fatturati al condominio anziché ai singoli condomini e dunque procedere come di seguito:

- emettere fattura al condominio per 69.787 euro (lavori su parti comuni) – procedere in seguito entro marzo (a oggi 4 aprile 2024) alla cessione/sconto in fattura (mediante compilazione del modello CIR20) dal condominio alla ditta esecutrice;
- emettere fatture ai singoli condomini, in ragione delle % di ripartizione, per l'importo di 305.467 euro (lavori trainati su parti private) - procedere in seguito entro marzo 2024 (a oggi 4 aprile 2024) alla cessione/sconto in fattura dai singoli condomini alla ditta esecutrice.

Se ci fosse però mandato senza rappresentanza tra condominio e singoli condomini potrebbe essere legittima la fatturazione dei lavori sulle singole abitazioni a favore del condominio?

Si potrebbe conservare la “*fattura madre*” (singola fattura emessa al condominio per lavori su parti comuni e private) procedendo come di seguito:

- per parti comuni – procedere alla compilazione del modello cessione/sconto in fattura (mediante compilazione del modello CIR20) dal condominio alla ditta esecutrice;
- per parti private - procedere alla compilazione del modello cessione/sconto in fattura dai singoli condomini alla ditta esecutrice.

Si chiede pertanto se sia valida tale impostazione in termini di:

1. regolarità di apposizione visto di conformità.
2. considerato l'accordo di cessione del credito a un istituto finanziario (il general contractor dovrebbe cedere tali crediti alla banca), se, in sede di valutazione, gli organi di controllo dell'istituto potrebbero sollevare rilievi circa la mancata fatturazione ai singoli condomini, in presenza comunque della singola fattura fatta dal general contractor al condominio e in presenza di un mandato senza rappresentanza tra condomini e condominio.

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...](#)



FiscoPratico