

General contractor, il mandato influenza la corretta aliquota Iva

Gli schemi contrattuali

Nello schema contrattuale del mandato senza rappresentanza, a cui molti general contractor hanno inteso far riferimento in relazione ai rapporti con i professionisti tecnici coinvolti nel 110%, un elemento di riflessione merita di essere illustrato.

Questo schema opera in tre fasi: in primo luogo, il committente dà mandato senza rappresentanza al general contractor di pagare i professionisti, incaricati direttamente dal committente stesso; poi, i professionisti fatturano le loro prestazioni (Ape ante e post interventi, asseverazioni, attività di responsabile dei lavori) al general contractor, che li paga; infine, il general contractor rifattura le prestazioni al committente senza ricarico, distinguendole dal compenso fatturato direttamente dal general contractor per i lavori e la progettazione.

Al riguardo, le recenti risposte agli interpelli 254 e 261/2021 hanno riconosciuto la praticabilità dello sconto in fattura, da parte del general contractor, anche per la rifatturazione dei compensi professionali: ma solo «a condizione che gli effetti complessivi siano i medesimi di quelli configurabili nell'ipotesi in cui i pro-

mittente alla medesima aliquota Iva del 22%, è discutibile: come anche il maturare della detrazione su tale importo, in capo al contribuente committente.

Solo in ambito di mandato senza rappresentanza, infatti, il flusso delle prestazioni di servizi tra terzi, mandataro e mandante è caratterizzato dalla medesima natura oggettiva e medesimo regime Iva, e dunque dalla stessa aliquota Iva al 22% (come si desume dagli articoli 3 comma 3 e 13 comma 2 lettera b) del Dpr 633/1972; e dai chiarimenti della Risoluzione 176/E/2007). E tuttavia, nell'ipotesi in cui la natura di mandataro senza rappresentanza in capo al general contractor venisse disconosciuta dalle Entrate, in forza delle argomentazioni civilistiche sopra riasunte, allora verrebbero meno le "medesime condizioni" a cui connettere la praticabilità dello sconto in fattura, anche sull'Iva al 22% relativa alle prestazioni professionali.

Il general contractor, infatti, se riconosciuto in realtà operare come un ordinario appaltatore in edilizia (magari perché i professionisti, nonostante l'incarico formale del committente, di fatto li ha scelti e gestiti in prima persona), sarebbe tenuto a rifatturare le prestazioni professionali con l'Iva al 10% e non al 22%: e la differenza del 12% di Iva verrebbe ripresa in capo al contribuente, come quota di spesa in realtà indetraibile.

fessionisti avessero direttamente effettuato lo sconto al committente beneficiario».

C'è, dunque, da domandarsi se ricorrono effettivamente, in capo al contribuente titolare del diritto alla detrazione, per effetto dell'applicazione dello schema contrattuale indicato, «le medesime condizioni» a cui l'agenzia delle Entrate condiziona il suo parere favorevole.

Il dubbio si pone in relazione all'effettiva qualificabilità del mandato, concesso dal committente a favore del general contractor, come mandato senza rappresentanza. Per l'articolo 1705, comma 2 del Codice civile, infatti, il mandato è senza rappresentanza solo se i terzi non entrano in rapporto con il mandante (rispetto a cui il mandatario, che non ne spende il nome, funge da schermo): e nello schema in esame è invece evidente che i terzi professionisti intrattengono eccome relazioni con il committente/mandante, per avere ricevuto direttamente da quest'ultimo l'incarico di eseguire le loro prestazioni tecniche.

Se dunque l'ordine del committente al general contractor di pagare per suo conto le fatture dei professionisti, faticosamente s'inquadra nel mandato senza rappresentanza, ne consegue che la rifatturazione delle prestazioni professionali da parte del general contractor al com-

Viceversa il general contractor, se riconosciuto operare nelle vesti di un mero delegato a pagare i professionisti in via anticipata, per conto del committente ma anche a suo nome (vista la provenienza dell'incarico ai professionisti dal committente, nell'ambito di un'operazione triangolare nota a tutti), allora opererebbe sì come mandatario, ma con rappresentanza: con la conseguenza che la sua fatturazione al fornitore dovrebbe essere effettuata in base all'articolo 15 comma 1 n. 3) Dpr 633/1972, come rimborso delle anticipazioni fatte in nome e per conto del committente, in quanto somme escluse dalla base imponibile Iva. Con la conseguenza che, in questo caso, verosimilmente lo sconto in fattura non potrebbe essere concesso da parte del general contractor: dovendosi connettere la sua fatturazione nei confronti del committente non all'esecuzione di prestazioni riguardanti gli interventi edilizi agevolati, ma semplicemente a un mero rimborso spese.

Appare dunque di fondamentale importanza qualificare in maniera corretta, sin dall'inizio, l'attività del general contractor, allo scopo di delineare con chiarezza sia il regime Iva applicabile alle sue fatture, sia l'importo corretto della detrazione, che tale Iva comprende, effettivamente spettante al contribuente.