

General contractor, la soluzione del mandato senza rappresentanza

Lo stop delle Entrate

Giorgio Gavelli
Barbara Zanardi

Come gestire contrattualmente ed operativamente (ai fini delle detrazioni edilizie) i rapporti tra le imprese affidatarie e il general contractor (GC) e tra quest'ultimo e il committente finale? La risposta ad interpello n. 254 dell'agenzia delle Entrate (confermato, nella sostanza dal n. 261 di ieri, si veda l'articolo nella pagina) indica una strada per far coesistere l'intervento di questa figura con la sicurezza di poter correttamente acquisire l'agevolazione fiscale nelle sue varie forme (detrazione, cessione del credito o sconto in fattura).

Lo schema del mandato

Con riferimento alle spese professionali addebitate direttamente al General Contractor e da quest'ultimo "ribaltate" in varia misura sul committente/cliente finale, l'Agenzia riconosce come valida - ai fini della fruizione delle agevolazioni e dell'opzione per cessione/sconto in fattura - la modalità del mandato senza rappresentanza conferito dal committente al GC. Tale modalità prevede che i servizi

anticipa i pagamenti delle varie prestazioni fatturate al committente. Il riaddebito a quest'ultimo soggetto avviene in regime di esclusione Iva ex articolo 15 del Dpr 633/1972, come somme anticipate in nome e per conto del cliente. Dal punto di vista formale, può sorgere il dubbio che, su queste spese così "ribaltate", si possa operare o meno lo "sconto in fattura", generalmente offerto dal GC al committente.

Fatture dirette al committente

Meno pratica, ma certamente ammessa in quanto coerente con il dettato normativo, infine, è la modalità dell'emissione delle fatture per gli interventi direttamente al committente, con il GC che addebita il proprio compenso di coordinamento ai prestatori d'opera (per i quali, peraltro, la deducibilità di tale costo - in quanto inerente - è difficilmente contestabile, essendo il GC a indicare al committente le imprese e i professionisti da coinvolgere).



**Occorre che il GC
renda completamente
trasparente
il riaddebito delle
spese a lui fatturate**

Tale modalità, tuttavia, è ritenuta non efficiente dagli operatori

professionali siano fatturati dai vari soggetti al GC che poi li riaddebita, indicando separatamente il corrispettivo per il proprio intervento, al committente.

L'Agenzia, in particolare, precisa che nel caso del mandato senza rappresentanza il riaddebito delle prestazioni professionali deve essere reso completamente trasparente, mediante la scomposizione del corrispettivo fatturato dal GC tra le diverse componenti di costo, ed in assenza di ricarico.

Se risulta ora confermata la possibilità che il beneficiario del Superbonus possa esercitare l'opzione per lo sconto in fattura in relazione ai costi che l'impresa GC fatturerà per la realizzazione di interventi specifici agevolati, inclusi quelli relativi ai servizi professionali necessari per lo svolgimento dei lavori e per l'effettuazione delle pratiche amministrative e fiscali inerenti l'agevolazione (visto di conformità e asseverazioni), ancora non è chiaro se sia considerata valida dall'Agenzia la gestione del rapporto tra GC e committente secondo lo schema del mandato con rappresentanza. Tale modalità di gestione prevede un rapporto diretto contrattuale diretto tra committente ed esecutori (professionisti compresi) ma con delega di pagamento conferita al GC, che

perché, in caso di opzione per lo sconto o la cessione, moltiplica i documenti che giungono al committente e i conseguenti adempimenti (opzioni, comunicazioni, etc.) rendendo complesso quello che, invece, proprio la scelta di affidarsi al GC vuole semplificare.

Fattura separata

L'Agenzia – in linea con quanto anticipato dalla Dre Lombardia nella risposta n. 904-334/2021 – ribadisce che il compenso eventualmente corrisposto al GC per l'attività di “mero” coordinamento svolta e per lo sconto in fattura applicato, si qualifica come costo non direttamente imputabile alla realizzazione dell'intervento ed è dunque escluso dall'agevolazione. La prima conseguenza diretta della posizione dell'Agenzia è certamente la necessità che il committente richieda una distinta fatturazione di questi compensi (ove dovuti): se è vero che non sono detraibili, essi vanno isolati dal resto delle spese. Tale cautela sarà richiesta anche dai professionisti abilitati e dai Caf a cui viene richiesto il rilascio del visto di conformità, nonché dai tecnici asseveratori, al fine di evitare che le spese “certificate” contengano importi esclusi dall'agevolazione.