

Costi del general contractor esclusi dal superbonus 110%

Dre Lombardia

Regole più restrittive per le imprese che offrono il pacchetto completo

Agevolabili solo le voci strettamente relative agli interventi eseguiti

Giorgio Gavelli

La spesa relativa al compenso per il servizio reso da parte del general contractor, a titolo di costi organizzativi e di coordinamento delle attività che gli sono state affidate dal condominio committente, non può essere oggetto di detrazione da parte dei condòmini nell'ambito del superbonus.

È la risposta fornita in questi giorni dalla direzione regionale delle Entrate della Lombardia (interpello 904-334/2021) su un tema molto delicato, che aveva sollevato ampio interesse anche nel corso di Telefisco.

Il quesito è stato proposto dal proprietario di un ufficio (accatastato A/10) situato in un condo-

minio a destinazione prevalentemente residenziale. In questa struttura sono in progetto la sostituzione della vecchia caldaia centralizzata e l'isolamento termico, fruendo del superbonus 110 per cento. I lavori verrebbero affidati a una impresa in veste di general contractor, che garantirebbe il pagamento tramite l'opzione dello sconto in fattura. Il general contractor sosterebbe tutti i costi, compresi quelli professionali strettamente collegati agli interventi da realizzare, quali i costi di progettazione, sicurezza, redazione di Ape e quant'altro, nonché quelli per la redazione dell'asseverazione e visto di conformità, necessari per esercitare l'opzione dello sconto in fattura.

Poiché nell'importo fatturato dal general contractor sarebbero compresi anche i costi professionali per l'organizzazione e il coordinamento di tutto l'intervento, l'istante chiede conferma della loro detraibilità per i condòmini. Ed è proprio questa domanda che riceve risposta negativa da parte della Dre Lombardia, la quale afferma che si devono ritenere agevolabili soltanto le voci di spesa strettamente relative agli interventi eseguiti ed ammissibili al superbonus, in linea con quanto chiarito dalla

circolare n. 24/E/2020.

La risposta, che presenta margini di opinabilità ed è comunque incompleta, non mancherà - in particolare se confermata a livello centrale - di avere un impatto sulle modalità operative. È fuori di dubbio che il general contractor svolga un'attività particolarmente utile per il committente, in particolare per interventi di una certa complessità (nel caso esaminato il condominio presenta oltre 50 unità immobiliari a diversa destinazione).

In queste ipotesi i proprietari o l'amministratore di condominio dovrebbero comunque affidarsi a qualche professionista per l'organizzazione e il coordinamento dei vari prestatori d'opera (attività spesso comprese nella più generale direzione lavori), sostenendo un costo che sino a oggi si è ritenuto strettamente inerente all'intervento e, quindi, detraibile. Sostenere che questo onere non è detraibile se fatturato dal general contractor sembra discutibile, senza considerare che l'intervento di questo soggetto spesso consente al cliente di spuntare prezzi migliori rispetto a quelli di listino, potendo il general contractor garantire alle imprese più di un intervento con un unico interlocutore affidabile.

La parzialità della risposta, inoltre, trattando dei soli «costi organizzativi e di coordinamento» non consente di definire la deducibilità delle fatture dei professionisti che rilasciano l'attestazione e il visto di conformità fatturando al general contractor. Il comma 15 dell'articolo 119 del decreto Rilancio prevede la detraibilità di queste spese per il committente ma, ad oggi, la certezza che questa detraibilità si mantenga anche in caso di riaddebito non è stata raggiunta.

A questo punto diventa urgente che l'Agenzia indichi quali, tra le varie modalità suggerite dalla pratica professionale (si veda «Il Sole 24 Ore» del 10 novembre e del 2 febbraio), possano consentire al general contractor di veicolare le spese sostenute come mandatorio, senza far perdere la detraibilità al committente.

Per assicurare il successo del superbonus, così importante non solo per gli interessati ma per l'intera economia nazionale, vanno trovate soluzioni che facilitino e non ostacolino l'intervento di una figura, quale quella del general contractor, che rappresenta sicuramente una fetta importante dei lavori già in fase di pianificazione avanzata.