

Immobili

Superbonus e fatturazione unica per lavori trainanti e trainati, permangono i dubbi applicativi

di Pierpaolo Lanzoni*

16 Dicembre 2022

Se dal punto di vista fiscale l'unica possibilità si configura con un mandato senza rappresentanza dal singolo condomino al Condominio, dal punto di vista giuridico rimangono comunque dubbi sulla concreta applicabilità alla fattispecie

NT+ Contenuto esclusivo Norme & Tributi Plus

Nell'ambito della realizzazione di lavori agevolati dal Superbonus spesso viene posta la domanda sulla possibilità per l'appaltatore di emettere **un'unica fattura al condominio** sia per i **lavori trainanti** sulle parti comuni che per i **lavori trainati sulle parti private**.

Dal punto di vista fiscale l'unica possibilità per procedere con la fatturazione al condominio anche per i lavori relativi ai lavori trainati è quella prevista *dall'articolo 3 del DPR 633/1972* ove possa configurarsi un **mandato senza rappresentanza dal singolo condomino al Condominio**.

◀ Stampa

I dubbi circa la possibilità di adottare il meccanismo del **mandato senza rappresentanza** ai fini del trasferimento del beneficio del credito d'imposta al singolo condomino o all'appaltatore, nell'ipotesi dello sconto in fattura, sono stati risolti favorevolmente dall'Agenzia delle entrate con le risposte agli **interpelli 254/2021 e 480/2021** e con la **circolare 23/E del 23/06/2022, paragrafo 6.1**, che hanno affermato la validità di tale figura contrattuale ai fini del **trasferimento dal mandatario al mandante del credito d'imposta con riferimento alla specifica figura del general contractor**.

Analogamente a quanto previsto dalla suddetta circolare, sembra plausibile che **il condominio possa assumere la veste di general contractor per gli interventi sulle parti private** per effetto di un **mandato senza rappresentanza**, ordinariamente disciplinato 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.

Dal punto di vista operativo vi sarebbe anche la necessità di **trasferire al condominio, e pertanto al suo amministratore, tutti gli adempimenti relativi ai lavori trainati sulle parti private** quali le comunicazioni all'Agenzia delle Entrate delle cessioni del credito con sconto in fattura intervenute e

le comunicazioni all'Enea.

Si tratta di un maggiore onere per l'amministratore di condominio che comporta l'addebito al singolo condomino di un **compenso specifico per tale attività** svolta che **non è agevolabile ai fini del superbonus**.

Dal punto di vista giuridico rimangono comunque **dubbi sulla concreta applicabilità del mandato senza rappresentanza** alla fattispecie, in quanto **occorre tener conto di aspetti giuridici** quali il principio *dell'irrilevanza per il terzo appaltatore dell'interesse del mandante privato, la non configurabilità di una responsabilità del terzo appaltatore per la lesione dell'interesse del mandante privato, le azioni esperibili dal mandante privato in caso di inerzia del condominio mandatario nella proposizione di azioni contrattuali nei confronti del terzo appaltatore.*

Si tratta di aspetti giuridici che difficilmente possono essere accettati dal condomino per i lavori eseguiti sulla sua proprietà.

Da considerare inoltre la **posizione del professionista terzo** che dovrà apporre il visto di conformità per attestare il diritto al beneficio al credito d'imposta in caso di cessione del credito o sconto in fattura.

In virtù di tali criticità, seppur possibile nell'ambito di un mandato senza rappresentanza, si ritiene oggettivamente **non attuabile l'ipotesi della fatturazione al condominio da parte dell'appaltatore sia dei lavori trainanti sulle parti comuni che dei lavori trainati sulle parti private.**

**A cura di Pierpaolo Lanzoni, partner SM&A*

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

