

chiavi in mano

General contractor e superbonus, la prestazione è detraibile

L'attività di chi appalta non è assimilabile a quella dell'amministratore

Fabio Chiesa

Giampiero Gugliotta

La prestazione resa dal general contractor non può essere assimilata a quella dell'amministratore di condominio. Per questo l'interpretazione data dall'agenzia delle Entrate, nel corso dello speciale Telefisco dedicato al superbonus, sull'indetraibilità dei compensi dell'amministratore, non può essere estesa al contraente generale (si veda «Il Sole 24 Ore» del 2 e 10 novembre).

Il?«contraente generale»

Nel nostro ordinamento, la figura del contraente generale, sia pure in ambito pubblicistico, era stata delineata dal Dlgs 190 del 2002, poi trasposto nel vigente Codice dei contratti pubblici (Dlgs 50/2016). Dagli articoli 194-199 emerge come il contraente generale sia un soggetto dotato di adeguata capacità organizzativa, tecnico-realizzativa e finanziaria che può direttamente eseguire i lavori affidati, nei limiti delle qualificazioni possedute (ovvero mediante affidamento a soggetti terzi) e che risponde nei confronti del soggetto aggiudicatore della corretta e tempestiva esecuzione dell'opera.

Il general contractor è, quindi, colui che si impegna a fornire il “pacchetto completo”, in quanto soggetto dotato delle competenze richieste per garantire l'obbligazione di risultato, cioè il corretto completamento dell'intervento (a cui peraltro si applicano le norme del Codice civile regolanti l'appalto), partendo dall'analisi preliminare di fattibilità tecnico-economica e della sussistenza dei presupposti richiesti per poter beneficiare delle detrazioni di imposta, sino alla fase di collaudo e rilascio delle eventuali attestazioni, certificazioni e asseverazioni richieste.

Le competenze, le professionalità e le responsabilità messe in campo dal general contractor, come sopra definito (esecuzione diretta in tutto o in parte anche affidando a terzi i lavori), non possono essere ritenute assimilabili al compenso dell'amministratore di condominio che interviene, in ambito condominiale, sostituendosi agli adempimenti dei condòmini beneficiari.

Ben potrebbe infatti accadere, e spesso accade, che proprio grazie alle capacità

organizzative, tecniche e professionali messe in campo dal general contractor si realizzino importanti economie.

Per esempio, una tempistica efficiente nella realizzazione di un intervento di coibentazione esterna consente di avere un risparmio di costi generali, quali il nolo dei ponteggi e degli impianti a supporto.

Contabilità di cantiere

Sotto il profilo pratico, agendo da appaltatore, il general contractor dovrà avere cura di predisporre una contabilità di cantiere che dovrà servire, tra l'altro, a dare dimostrazione dei criteri di ribaltamento delle spese generali all'uno piuttosto che all'altro intervento e a cui potrà liberamente attingere il tecnico chiamato ad attestare la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati (comma 13, articolo 119 del DL 34/2020).

Una diversa interpretazione imporrebbe al general contractor di dover adottare impostazioni contabili tali da poter operare una fatturazione di puro ribalto costi (schema tipico adottato dalle società consortili appositamente costituite per l'esecuzione di lavori e servizi in esecuzione di contratti di appalto), relativamente alle prestazioni imprenditoriali e tecnico-professionali (detraibili) ed una ulteriore fatturazione per le competenze organizzative, analisi fattibilità. Ma ciò non sembrerebbe esser coerente con quanto sopra esposto, date le caratteristiche "tecnico-organizzative" attribuite alla figura del general contractor.

Le ragioni della circolare 24/E

Una interpretazione nel senso della detraibilità dell'attività posta in essere dal general contractor è già stata resa, di fatto, nella circolare 24/E del 8 agosto del 2020, ove si chiarisce che la detrazione spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del superbonus, e in particolare per le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione), tutte attività che solitamente vengono rese dal general contractor anche se avvalendosi di fornitori terzi.

Fermo restando, quindi, il rispetto dell'ammontare massimo delle detrazioni o della spesa massima ammissibile per gli interventi di cui all'articolo 2 del decreto requisiti, e il rispetto dei massimali di costo per singola tipologia di intervento, si ritiene che non vi debbano essere ulteriori limitazioni alla detraibilità delle spese pagate al general contractor. Sarebbe comunque auspicabile che quanto esposto trovi conforto in un documento di prassi amministrativa .

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Fabio Chiesa

Giampiero Gugliotta