

[REDACTED]

**OGGETTO: Interpello n. 904-334/2021**  
**Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212**  
[REDACTED]  
**Codice Fiscale [REDACTED]**  
**Istanza presentata il 29/01/2021**

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

### **QUESITO**

L'istante dichiara di possedere un'unità classificata [REDACTED] sita in un condominio di 53 unità con oltre il 50 per cento di unità residenziali.

La stessa riferisce che l'Amministratore di condominio ha proposto ai condomini di effettuare degli interventi riconducibili al "Superbonus 110%" per la sostituzione della vecchia caldaia centralizzata e per un isolamento termico.

Per l'esecuzione dei lavori lo stesso ha previsto la possibilità di affidare tali attività ad un'impresa che interviene in qualità di "General Contractor" e di poter

esercitare nei confronti della stessa l'opzione di cui allo "sconto in fattura".

L'istante riferisce che il "General Contractor" sostiene che tutti i costi, compresi quelli professionali strettamente collegati agli interventi da realizzare quali i costi di progettazione, sicurezza, redazione di Ape e quant'altro, ma anche quelli per la redazione della asseverazione e visto di conformità sarebbero stati a loro carico.

La contribuente precisa che nei costi professionali che assumerebbero tale soggetto sarebbero compresi anche i costi professionali per l'organizzazione ed il coordinamento di tutte queste operazioni proprie del "General Contractor", con la conclusione che verrebbero considerati detraibili per l'agevolazione a norma dell'art. 119 del d.l. 34/2020.

Tanto premesso, l'istante pone un quesito relativo alla detraibilità di tali costi organizzativi e di coordinamento del "General Contractor".

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'interpellante si oppone all'interpretazione fornita dall'impresa, in quanto ritiene che non possa ricomprendersi fra i compensi detraibili la prestazione riconducibile al "General Contractor", richiamando anche la circolare 24 dell'8 agosto 2020, al punto 5, e l'incontro "Telefisco 2020".

Inoltre, a conferma della propria tesi, la stessa "paventa un ulteriore profilo di legittimità per il coinvolgimento delle assicurazioni richieste all'asseveratore e all'estensore del visto di conformità", specificando che l'incarico a loro sarebbe conferito dal "General Contractor" e non dal beneficiario, e che "in questo caso la compagnia assicurativa potrebbe non avere alcun obbligo di risarcimento nei confronti del condomino, ma solo nei confronti del GC che non subirebbe peraltro alcun danno a seguito della revoca della agevolazione."

## **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

In via preliminare, si fa presente che il presente interpello attiene ai soli profili di natura tributaria oggetto del quesito posto, quali quelli riferiti alla detraibilità delle spese oggetto dell'interpello, restando peraltro impregiudicato ogni attività di controllo dell'Amministrazione finanziaria in merito alle altre spese eventualmente sostenute dall'istante e dal condominio indicato in istanza per interventi agevolabili dalla normativa in materia di "Superbonus".

Tanto premesso, si osserva che l'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito "decreto Rilancio"), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dall'1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, spettante nella misura del 110 per cento delle spese stesse a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. Superbonus) effettuati su unità immobiliari residenziali.

La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. sismabonus) attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n.90.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

L'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici) di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al Superbonus ai sensi del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, nonché per gli interventi di installazione di impianti fotovoltaici di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultime citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847 e 12 ottobre 2020, prot. n.326047.

Da ultimo si fa presente, che l'articolo 1, comma 66, lettere a) e f) della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il Superbonus si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

La successiva lettera m) del citato articolo 1, comma 66, della legge di bilancio 2021 ha, inoltre, inserito nel medesimo articolo 119 del decreto Rilancio il comma 8-bis ai sensi del quale «Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.».

Il comma 67, del citato articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha inserito nell'articolo 121 del decreto Rilancio il comma 7-bis, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni «si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119». L'articolo 1, comma 74 della citata legge di bilancio 2021 prevede che l'efficacia delle sopra richiamate proroghe di cui «ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea».

Con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24, a cui si rinvia per i necessari approfondimenti in merito alla tipologia dei lavori agevolabili, alle loro caratteristiche tecniche ed alle condizioni, limiti ed adempimenti che devono essere rispettati, l'Agenzia delle Entrate ha fornito i primi chiarimenti in materia. In particolare, il citato documento di prassi, nel riprendere il contenuto del comma 15 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio", ha chiarito (cfr. paragrafo 5) che "sono detraibili nella misura del 110 per cento, nei limiti previsti per ciascun intervento, le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni",

La stessa circolare ha quindi evidenziato che la detrazione di cui al Superbonus, inoltre, spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare:

- delle 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);

- degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

Tanto premesso questa Direzione regionale è dell'avviso che 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 oggetto del quesito (in cui l'istante possiede un immobile), non possano essere oggetto di detrazione da parte dell'interpellante, dovendosi ritenere agevolabili soltanto le voci di spesa strettamente relative agli interventi eseguiti ed ammissibili al Superbonus, in linea con quanto previsto dal d.l. 34 del 2020 e quanto chiarito dalla circolare n. 24 del 2020.

I documenti citati sono consultabili al sito internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

**Firma su delega (prot. n. 176488 del 22 dicembre 2020)  
del DIRETTORE REGIONALE  
Pier Paolo Verna**

**IL CAPO UFFICIO**

**Paola Alfieri**

**(firmato digitalmente)**