



Direzione Regionale delle Marche

Settore Fiscalità e Compliance  
Ufficio Consulenza

COLLEGIO PROVINCIALE DEI  
GEOMETRI  
VIA ANCONA 51  
62100 MACERATA (MC)  
*collegio.macerata@geopec.it*

***OGGETTO: Mancata emissione in via distinta di fatture per interventi condominiali e quelle per interventi sulle parti di proprietà privata.  
Consulenza giuridica n. 910-1/2024  
Associazioni e ordini professionali  
COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI  
Codice Fiscale: 80011140433 – PIVA: 01603820430  
Istanza presentata il 02/02/2024***

Con la consulenza giuridica specificata in oggetto è stato esposto il seguente

### **QUESITO**

Il Collegio provinciale dei geometri e geometri laureati di Macerata espone la seguente istanza di consulenza giuridica, concernente l'interpretazione dell'art. 119 del d.l. n. 34 del 2020.

*«Con D.L. 34/2020, conv. con modif. L. 77/2020 s.m.i., il legislatore ha consentito l'accesso all'agevolazione fiscale del c.d. Superbonus 110% prevedendo, a determinate condizioni, di usufruire di un'aliquota pari al 110%.*

*In particolare, affinché si possa usufruire di detta detrazione professionisti e tecnici abilitati sono tenuti a prestare a seconda dell'intervento eseguito, ai sensi dell'art. 119 co. 13 D.L. 34/2020 conv. L. 77/2020 s.m.i., delle asseverazioni (es. All. B, Asseverazione ENEA,...).*

*La normativa prevede, altresì, che i professionisti e/o tecnici incaricati debbano essere muniti di apposita polizza assicurativa, così come indicato all'art. 119 co. 14, per la predisposizione di dette asseverazioni.*

*La polizza assicurativa, pur tutelando per eventuali responsabilità di natura civilistica, non potrà in ogni caso operare per fattispecie costituenti reato.*

*A seguito di detto excursus normativo, lo scrivente Collegio sottopone tale fattispecie astratta a Codesto Ufficio.*

*Si supponga che in un immobile condominiale vengano posti in essere degli interventi rientranti nel c.d. Superbonus 110%.*

*L'Impresa appaltatrice, dopo aver eseguito i lavori a perfetta regola d'arte, non provveda all'emissione in via distinta di fatture per interventi condominiali e quelle per interventi sulle parti di proprietà privata.*

*Ovverosia, l'impresa appaltatrice non provveda a emettere:*

*- per interventi riguardanti le parti comuni condominiali, la fattura al condominio (munito di codice fiscale);*

*- per interventi riguardanti le parti private dei singoli condomini, la relativa fattura intestata a ciascun condomino in base agli interventi realizzati.*

*Si supponga che il professionista incaricato dell'asseverazione ENEA non si avveda dell'errore nella mancata ripartizione delle fatture da parte dell'Impresa procedendo con la predisposizione e l'invio dell'asseverazione.*

*Alla luce di tutto quanto sopra esposto, il quesito che si pone a Codesto Ufficio è il seguente.*

*Il Collegio si interroga se la circostanza di aver emesso fatture unicamente al Condominio non procedendo, pertanto, alla fatturazione distinta:*

- al Condominio, unicamente per gli interventi sulle parti comuni;*
- ogni singolo condomino, per gli interventi eseguiti sulle parti di proprietà privata;*

*possa o meno determinare una decadenza dalla fruizione della maxi-detrazione fiscale del Superbonus 110%.».*

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA**

*«Il Collegio ritiene che, tenendo in considerazione che i lavori sono stati correttamente eseguiti da parte dell'Impresa, l'errata fatturazione non possa di per sé determinare la decadenza dalla fruizione della maxi-detrazione fiscale del Superbonus.».*

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

La presente richiesta di consulenza giuridica deve essere dichiarata **inammissibile** alla luce delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 42/E del 5 agosto 2011, avente ad oggetto le *"Istruzioni sulla trattazione delle richieste di consulenza giuridica"*.

Invero, l'Agenzia nell'occasione ha chiarito che: *"Per consulenza giuridica si intende l'attività interpretativa finalizzata all'individuazione del corretto trattamento fiscale di fattispecie riferite a problematiche di carattere generale"*; ne consegue che, *"attraverso l'attività svolta in sede di trattazione delle istanze di consulenza giuridica, l'amministrazione fornisce indicazioni di carattere generale sull'interpretazione di una norma tributaria in relazione ad una determinata fattispecie non riferibile ad uno specifico soggetto."*

Tuttavia, *"le richieste (...) devono contenere una descrizione chiara ed esaustiva della questione prospettata, nonché ogni indicazione utile al fine dell'appropriato inquadramento della stessa, evidenziando inoltre la soluzione ritenuta corretta."*.  
Prosegue l'Amministrazione specificando che (...) *il quesito di carattere generale deve evidenziare gli argomenti prospettati per i quali sussiste il dubbio interpretativo. Si ricorda che le richieste di consulenza differiscono dalle istanze di interpello in quanto la questione rappresentata non è immediatamente riferibile ad uno specifico contribuente, ma ad una più ampia platea di potenziali destinatari ed è, per l'appunto, filtrata attraverso l'Associazione di categoria, l'Ordine professionale, ovvero l'Amministrazione istante. Ciò non fa comunque venire meno l'onere di indicare tutti gli elementi rilevanti ai fini della puntuale definizione del quesito di diritto per il quale sussiste il dubbio interpretativo. L'istante, in particolare, non può limitarsi ad una*

*rappresentazione sommaria ed approssimativa della fattispecie di interesse, ponendo a carico dell'Agenzia l'onere di ricavare dall'eventuale documentazione allegata le informazioni necessarie alla compiuta definizione della fattispecie medesima."* (enfasi aggiunta - cfr., circolare n. 42/E/2011, par. 3).

Tanto precisato, per quanto riguarda il caso in esame, la problematica oggetto del quesito da un lato risulta estremamente poco circostanziata, mancando di evidenziare, peraltro, uno o più specifici dubbi interpretativi, relativi alle norme di carattere tributario eventualmente applicabili al medesimo caso; dall'altro, la fattispecie esposta nella richiesta non sembra riferibile ad una ampia platea di soggetti: piuttosto appare riconducibile ad un contribuente specifico, seppure non identificato, di talché non può rientrare nell'ambito della attività di consulenza giuridica.

In effetti, dalla lettura delle poche circostanze riferite, la fattispecie sottoposta sembra riguardare il comportamento di una specifica impresa (anche se non individuata), che ha emesso le fatture conseguenti ai lavori eseguiti a favore di uno specifico condominio (benché a sua volta non individuato), senza effettuare alcuna distinzione tra gli interventi effettuati sulle parti comuni condominiali e quelli realizzati sulle parti di proprietà privata, presenti all'interno del medesimo condominio. In linea generale, per i primi (gli interventi di natura condominiale) le fatture dovrebbero essere intestate al condominio, per i secondi (gli interventi realizzati sulle parti riconducibili alle singole esclusive proprietà) le fatture dovrebbero essere intestate ad ogni singolo proprietario. A questo punto, il Collegio richiedente prospetta l'ipotesi che il professionista incaricato di effettuare l'asseverazione da trasmettere all'ENEA non si accorga dell'asserita erronea fatturazione, ritenendo, comunque, che tale carenza non sia tale da inficiare la fruizione

delle previste detrazioni dato che i lavori "*risultano essere stati correttamente eseguiti dall'impresa*". Tali ultime asserzioni, non verificate e non verificabili nella presente sede, risultano, comunque, prive di pregio rispetto alla questione sottoposta.

Invero, in linea generale ed astratta, l'attenzione andrebbe posta innanzitutto sullo schema contrattuale che regola l'assetto degli interessi in campo, ovvero, a titolo esemplificativo: a) bisognerebbe verificare chi è il soggetto committente/beneficiario della detrazione; b) chiarire se risulta individuato (dall'assemblea condominiale) un soggetto terzo che svolge il ruolo di general contractor; c) in caso favorevole, evidenziare secondo quale schema contrattuale il general contractor agisce nei confronti dei professionisti e delle imprese che intervengono per la realizzazione degli interventi agevolabili. **Ciò, nella consapevolezza che tale schema si riflette sulle modalità di fatturazione delle prestazioni poste in essere.** Tale inquadramento, risulta, se possibile, ancor più importante, laddove il committente/beneficiario delle detrazioni intenda avvalersi, nei limiti e con le modalità previste, delle modalità di fruizione della detrazione previste dall'articolo 121 del d.l. n. 34 del 19 maggio 2020.

**Conclusivamente, in base alla ricostruzione sopra effettuata, deve essere ribadita l'impossibilità di rilasciare un parere in merito alla richiesta di consulenza in oggetto.**

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di consulenza giuridica.

I documenti normativi e di prassi citati sono consultabili sul sito internet dell'Agenzia [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

**LA CAPO UFFICIO (\*)**

**(\*) Firma su delega del Direttore Regionale  
delle Marche, Stefano Mastronardo,  
disposizione di servizio n. 15/2023  
Elisa Socci  
(firmato digitalmente)**