

In condominio parte il mercato dei bonus

Con la legge di bilancio dal 2018 cessione aperta a tutti

PAGINA A CURA DI Giuseppe Latour

► Anno 2018: cessione dei crediti fiscali legati agli interventi in casa pronta al decollo. È servita una riforma continua, durata due anni pieni, dalla legge di Stabilità 2016 fino alla legge di Bilancio 2018. In mezzo ci sono stati rinvii, chiarimenti dell'agenzia delle Entrate, ma, per ora, siamo a una svolta: il forte interesse di banche e altri intermediari finanziari dice chiara-

L'ECOBONUS ATTUALE

Chi non ha soldi da investire ed è incapiente può anche «girare» agli istituti di credito il proprio beneficio fiscale

mente che questo meccanismo potrebbe fare il salto definitivo. Facendo nascere un mercato, legato alle piattaforme di scambio dei bonus.

Lo strumento della cessione dei crediti nasce per rispondere a un'esigenza: consentire a chi non ha i soldi per realizzare un intervento incentivato di percorrere una strada alternativa. anziché pagare l'investimento e poi recuperare il beneficio con la dichiarazione dei redditi, tramite la cessione è possibile monetizzare subito il vantaggio. Escludere il corrispettivo dei lavori in casa, almeno

in parte, con il trasferimento del bonus. Questa idea si è tradotta in una prima riforma un po' zoppicante, nella legge di Stabilità 2016: quella manovra ha consentito ai soli incapienti (i contribuenti a basso reddito) di cedere l'ecobonus al 65% al loro fornitore.

Un assetto che si scontra con molti problemi. Tra questi spiccava una cervellottica differenziazione tra incapienti e contribuenti ordinari. Così, la legge di Bilancio 2017 ha aggiustato il tiro. Ha consentito tutti i beneficiari di cedere il bonus. Ma non solo: nel perimetro della cessione da quel momento rientrano l'ecobonus potenziato (70%-75%) e il sismabonus (75%-85%). Nell'elenco dei possibili cessionari, poi, sono stati inclusi «altri soggetti privati», diversi dai fornitori. Escludendo, però, le banche. Una limitazione rilevante, perché sia le imprese di costruzioni che i normali cittadini difficilmente hanno la liquidità per sostenere queste operazioni da cessionari.

Soprattutto nel caso delle imprese, condizionate dal pagamento di fornitori e dipendenti.

Lo scorso giugno è, allora, intervenuta la manovra (Dl n. 50/2017), dando via libera ai trasferimenti di crediti alle banche per i contribuenti a basso reddito. Siamo, così, alla storia della legge di Bilancio 2018, che punta a una semplificazione rilevante: estendere la cedibilità dell'ecobonus a tutti gli interventi su singole unità

NOVITÀ IN MANOVRA

Le proroghe

► Il Ddl di Bilancio proroga per tutto il 2018 gli sconti del 50% per le ristrutturazioni e l'ecobonus del 65%

Stop per infissi e caldaie

► Alcuni interventi passeranno dal 65% al 50% di detrazione: infissi, schemature solari, caldaie a condensazione e a biomasse

Le conferme

► Resta identico l'impianto dell'ecobonus "pesante" al 70-75% per gli interventi condominiali e del sismabonus fino all'85%

Bonus verde

► Fa il suo esordio uno sconto del 36%, con tetto di spesa a 5mila euro, dedicato alla sistemazione a verde di terrazzi, giardini e balconi

Il fondo di garanzia

► Arriva un fondo di garanzia da 150 milioni per i prestiti bancari agganciati alle operazioni di riqualificazione energetica

Le novità per la cessione

► Rientrano nel perimetro della cessione dei crediti anche tutti gli interventi sulle singole unità immobiliari

tà. Finora, infatti, la legge guardava soprattutto alle operazioni realizzate dal condominio. Ripilogando: se questo assetto sarà confermato, dal 2018 l'ecobonus potrà essere ceduto sempre e da tutti i contribuenti, sia per gli interventi su unità singole che per le operazioni del condominio. E, nel caso degli incapienti, lo sconto potrà essere girato anche alle banche. Mentre il sismabonus resterà limitato alle operazioni condominiali.

La grande novità di questi mesi va, però, oltre il cantiere normativo. Questa riforma continua ha, infatti, prodotto un assetto che sta muovendo l'interesse degli intermediari finanziari. Molti soggetti lavorano da tempo per mettere sul mercato piattaforme di scambio dei crediti: un sistema che punta a rendere liquidi i bonus, favorendone la circolazione. In campo ci sono già Harley & Dickinson e Deloitte/Anc (vedi pezzo in basso), ma sulla scena potrebbero arrivare anche le banche, per intercettare il potenziale delle piattaforme.

È il caso di BancoBpm, che ha iniziato a prendere contatti con i soggetti specializzati. L'idea è di offrire ai clienti l'accesso a una piattaforma gestita da terzi, nel caso in cui questi abbiano bisogno di una cessione. Ancora nessun accordo, ma solo contatti. Una situazione condivisa da altri istituti che si preparano a scontrarsi.

Il percorso della detrazione passo per passo

Come funzionano le piattaforme che permettono ai condomini di cedere a un terzo la detrazione spettante sui lavori antisismici o per il risparmio energetico

DELIBERA ASSEMBLEARE



La delibera determina l'ammontare dei lavori e, quindi, il totale del credito di imposta. La cessione del credito può essere definita anche in seguito ed essere attestata da una comunicazione effettuata dal singolo condomino

Il condominio accede alla piattaforma



L'impresa effettua i lavori ed esce subito dal circuito della piattaforma: incassa i corrispettivi delle sue fatture (meno uno sconto variabile tra il 3 e il 5%) direttamente da una banca che finanzia il condominio

L'impresa accede alla piattaforma



Il condominio paga i lavori cedendo il proprio credito, passa all'impresa la differenza tramite bonifico. È l'impresa a sopportare l'onere della successiva cessione al terzo, pari a circa il 15%, considerando nel preventivo i lavori

La cessione al terzo



Il condominio paga i lavori di messa in sicurezza o di efficientamento energetico cedendo il suo credito e ne perde circa il 15%: questo onere serve per sostenere i costi della piattaforma e per garantire un rendimento al cessionario

Il terzo acquista dalla piattaforma il credito "impacchettato". Il costo dell'operazione varia a seconda di alcuni fattori, che sono oggetto di trattativa con il cessionario: questo dovrà definire a monte il piano di recupero dei crediti fiscali. Si può dire, comunque, che 100 euro di credito valgono tra gli 85 e i 90 euro

Può decidere di incassare quello che rimane al momento della cessione (il 10 marzo dell'anno successivo rispetto alla delibera) o ottenere un anticipo attivando un prestito bancario, garantito dal contratto di cessione del credito

IL RECUPERO DEI CREDITI



Il cessionario compensa con le proprie imposte i crediti fiscali

