

Edilizia e impiantistica. Mercato potenziale da 30-35 miliardi: la cessione del credito fiscale dei condomini potrebbe fare da volano

Ecobonus con lavori chiavi in mano

Si sblocca l'accesso delle banche al sistema della riqualificazione energetica

**Saverio Fossati
Giuseppe Latour**

Riqualificare il condominio a costo zero, sommando sconti fiscali e risparmi energetici. Grazie soprattutto alla nascita di consorzi, nei quali saranno coinvolti istituti di credito e società di servizi energetici, che offriranno ai cittadini pacchetti «chiavi in mano». Si tratta di un mercato enorme, potenzialmente di oltre un milione di condomini: se consideriamo che almeno un decimo ha urgente bisogno di effettuare la riqualificazione energetica con un costo medio di circa 300-350 mila euro per edifici di medie dimensioni (circa 20 appartamenti), in 2-3 anni il potenziale è di almeno 30-35 miliardi, di cui il 6,5% all'anno a carico dell'erario.

È la quadratura del cerchio, per consentire finalmente lo sblocco del mercato della cessione dei crediti relativi agli interventi in casa. Il veicolo è una circolare dell'agenzia delle Entrate, annunciata una decina di giorni fa dal vice ministro dell'Economia Enrico Morando e attesa a breve, per chiarire alcuni aspetti procedurali e regolatori legati alla portabilità che, finora, avevano impedito di sbloccare definitivamente un grosso volano di mercato edilizio-impiantistico con effetti importanti sull'autonomia energetica del nostro Paese.

Di certo, in attesa dei chiarimenti delle Entrate, diversi operatori si stanno già muovendo. Hera, per esempio, si impegna già ora a versare al condominio l'importo della cessione del credito, al netto del valore di anticipazione, col quale l'amministratore contestualmente salderà, in tempo utile, tutti i fornitori. Enel «sta collaborando con Deloitte e Ance per lo sviluppo della piattaforma di scambio dei crediti fiscali (si veda pezzo in basso), al fine di valutare le opportunità di questo mercato». Un interesse - quello verso la riqualificazione - legato, soprattutto, alla divisione Enel X, nata da

poco e dedicata proprio ai servizi innovativi: fotovoltaico, caldaie e climatizzatori ad alte prestazioni, illuminazione. Meno coinvolti nelle offerte ai condomini Acea («Stiamo valutando anche questa opportunità») ed Ena, mentre A2A Energia ha già una proposta chiavi in mano per gli impianti, che va dal sopralluogo in condominio alla realizzazione dell'intervento e all'acquisto del credito d'imposta. Anche Enel ha già realizzato diverse riqualificazioni, acquistando il credito d'imposta e facen-

COMPETITOR

A2A, Enel, Hera e Iren già schierati con offerte. Più defilati Acea ed Ena. Enel lancia servizi innovativi



Bonus energetico

La detrazione Iprer e Ires del 65% per il risparmio energetico qualificato, in scadenza il 31 dicembre 2017 per i lavori sulle singole unità immobiliari, è stata prorogata fino al 31 dicembre 2021 per gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio. La detrazione è stata inoltre aumentata al 70% o al 75% per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali eseguiti dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2017 purché gli interventi:

- 1) interessino l'involucro dell'edificio oltre il 25% della superficie disperdente lorda;
- 2) siano finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva

do pagare solo il 50% dei costi dell'intervento, con risparmio dal 30% al 40% dei consumi. Iren ha già fatto 150 audit energetici e ha in budget 50 milioni da investire, facendosi carico di progetto ed esecuzione.

Anche dal lato degli istituti di credito qualcosa si muove. Banco Bpm, ad esempio, continua a lavorare con «soggetti specializzati», con l'idea di arrivare a offrire ai propri clienti servizi in questo settore. Nessuna novità concreta prima che siano totalmente chiarite le regole. Ma altre banche si stanno muovendo nell'ombra.

In realtà, le difficoltà non sono solo economiche: bisogna coinvolgere amministratori e condomini, convincerli della bontà dell'operazione e fornire garanzie e finanziamenti. Inoltre, il fatto di non poter cedere il credito d'imposta a banche o finanziarie rappresenta un ostacolo, soprattutto per le imprese, creato dai vincoli di Eurostat: il credito d'imposta che venga ceduto dal titolare a un istituto, in automatico viene considerato debito pubblico.

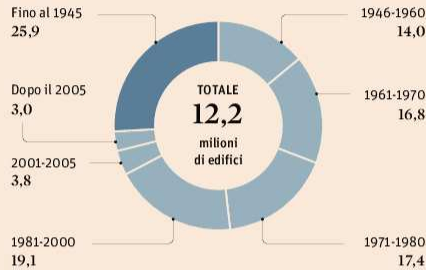
Ma in base a quanto risulta a «Il Sole 24 Ore», nell'imminente circolare delle Entrate sarà prevista la possibilità di cedere il credito fiscale anche a un soggetto di tipo associativo, compresi i consorzi, anche se partecipati da soggetti finanziari, purché la loro quota di partecipazione non sia maggioritaria. Il credito potrà anche essere ceduto a società di servizi energetici (che facciano parte dei consorzi o agiscano in proprio): questo consentirebbe di giocare sulla fisarmonica dei risparmi di combustibile e della fidelizzazione del cliente per coprire la parte che resterebbe a carico delle famiglie.

E non è tutto. Con un altro intervento l'Agenzia metterà «in chiaro» nel cassetto fiscale il credito ceduto all'impresa e spiegherà l'iter per trasferire quel credito a un ulteriore cessionario.

La mappa del mercato potenziale

COMPOSIZIONE PER EPOCA DI COSTRUZIONE

In percentuale



Fonte: Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

STIMA DEL COSTO DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SULL'INVOLUCRO EDILIZIO PER FASCIA CLIMATICA

In milioni di euro

Fasce climatiche	< 1945	1945-80	1981-2000	TOTALE
C	399	2.344	100	2.843
D	1.940	5.983	235	8.158
E	3.737	16.054	955	20.746
F	513	1.102	174	1.789
TOTALE	6.589	25.483	1.464	33.536

Fonte: Elaborazione Ance su dati Istat

DOMANDE & RISPOSTE

Quali crediti fiscali possono essere ceduti?

La disciplina della cessione degli sconti fiscali legati alla casa si caratterizza per la sua grande complessità. Attualmente, risultano ancora non cedibili gli sconti del bonus ristrutturazione del 50%, il credito del sisma bonus per interventi in singole unità, il bonus verde e il bonus mobili. È, invece, sempre cedibile l'ecobonus, insieme al sisma bonus condominiale.

La legge di Bilancio 2018 ha esteso la possibilità di cessione? In che modo?

Uno degli obiettivi dell'ultima manovra è stato quello di estendere ulteriormente il perimetro delle cessioni. Per questo, la legge di Bilancio ha previsto la cedibilità, per il solo ecobonus, dei crediti maturati per tutte le tipologie di intervento, sia sulla singola unità immobiliare che sui lavori condominiali. Resta salva la differenziazione tra incipienti e altri contribuenti: solo i primi potranno cedere alle banche.

Chi sono gli incipienti?

Sono i soggetti non tenuti a pagare l'Iprer perché hanno un reddito troppo basso, secondo i limiti fissati dalla legge. Si tratta di contribuenti che hanno redditi di lavoro dipendente o assimilati, e dichiarano un reddito complessivo non superiore a 8 mila euro annui, dei pensionati con pensione fino a 7.500 euro, redditi di terreni fino a 185,92 euro e il reddito della sola abitazione principale (e pertinenze). Questi requisiti dovranno maturare nell'anno