

Superbonus al mercato del credito fiscale

CONDOMINIO

Se a comprare il bonus è la banca servirà un prestito ponte in attesa del Sal

Per la convenienza decisivi il prezzo di cessione e gli interessi sui prestiti

Glauco Bisso

Un esempio vale più di molte parole anche per il superbonus del 110%. La cessione della "moneta fiscale" e lo sconto in fattura sembrano strumenti oscuri almeno sino a quando non si sperimenta, passo dopo passo, il lavoro e il suo finanziamento. Sedici mesi sono un tempo brevissimo e occorre capire tutto prima per non commettere errori.

L'esempio

Il Sole 24 Ore ha elaborato un esempio concreto (si veda qui a fianco) per comprendere l'attuazione del superbonus, partendo da un tipo di acquisto al 102% del credito del 110% dei condomini da parte di una banca (una proposta concreta era stata lanciata pubblicamente da Unicredit ma in questi giorni stanno uscendo anche le altre banche, a partire da Intesa). Qui troviamo l'elenco dei lavori realizzabili in un edificio-tipo, come vengono finanziati i lavori del superbonus (attraverso una sorta di prestito-ponte) e persino il "guadagno" finale del condominio.

Le misure sono "scalatrate" in modo che sia evidente quali salti energetici si realizzano con ciascun intervento. Se alle misure "passive", per esempio l'isolamento termico di almeno il 25% della superficie disperdente dell'edificio, si aggiungono quelle attive - nel caso esaminato la trasformazione degli impianti autonomi in impianto centralizzato e contabilizzato a pompa di calore - si è quasi certi di poter conseguire il salto delle due classi energetiche.

Le imprese, che nel nostro esempio vengono regolarmente pagate in contanti e non con il credito fiscale, formulano poi le loro offerte, nei limiti del prezzo prefissato e delle garanzie, contrattuali e assicurative, che danno la certezza documentale al condominio, che sussistono i presupposti per la conclusione dei lavori entro il termine del 31 dicembre 2021. Elementi fondamentali per la valutazione di scelta dell'impresa, possono essere le informazioni tratte da banche dati neutre, ad esempio quella del Cerved, e le referenze acquisite direttamente con la verifica concreta dei lavori eseguiti.

Il ciclo anticipazione-cessione
Ad appalto conferito, i singoli aventi diritto alla detrazione fiscale, ricevono, nell'esempio elaborato, per ogni 100 euro spesi a fronte del trasferimento alla banca della detrazione del 110%, 102 euro dall'Istituto di credito.

I due euro in più sono sufficienti a compensare gli interessi (qui calcolati su una media di mercato) sulle anticipazioni necessarie al condominio per poter pagare i lavori all'impresa sino a quando lo stato d'avanzamento dei lavori non raggiunge almeno il 30 per cento.

È questo il livello che innesca il "sifone" fiscale della cessione del credito: allora la cessione può compensare le anticipazioni effettuate riportando a zero il valore delle somme messe a disposizione dalla banca verso il condominio per pagare le fatture all'impresa e le spese.

La cessione perviene quindi nella disponibilità della banca cessionaria, la quale acquisisce il credito fiscale ed eroga sul conto del condominio la somma corrispondente a compensare le anticipazioni. Il processo si ripete, così di seguito, come nell'esempio, sino alla fine dei lavori.

Il due per cento sulle somme cedute alla banca compensa gli interessi medi per le anticipazioni bancarie utilizzate dal condominio. E i proprietari possono non spendere nulla, anzi, guadagnarci qualcosa, in media 500 euro a testa. Una percentuale di acquisto del credito sensibilmente inferiore al 102% sarebbe all'origine di un esborso da parte dei condomini, che non avrebbero di che coprire gli interessi sulle anticipazioni bancarie. A meno che questi non vengano tagliati o azzerati.

di ROBERTO DI CARO / ESPRESSO

Conti & sconti

Dalla scelta dei lavori al finanziamento: l'elaborazione del Sole 24 Ore partendo da una cessione al 102% di un credito fiscale del 110%

LAVORI AGEVOLATI AL 110% IN UN EDIFICIO (CLASSE G) IN GENOVA DI 36 APPARTAMENTI, 15 SCALA A, 21 SCALA B.

	UNITÀ DI MISURA	QUANTITÀ	PREZZO A MQ. O UNITARIO (€)	TOTALE (€)	ONERI PROFESSIONALI, VARIE E IVA (€)	TOTALE (€)	UNITÀ DI MISURA	QUANTITÀ	PREZZO A MQ. O UNITARIO (€)	TOTALE (€)	ONERI PROFESSIONALI, VARIE E IVA (€)	TOTALE
DA CLASSE G A D (O SUPERIORE)												
1	Isolamento terrazzo e accessori	metro quadrato	550	350	192.500	57.750	250.250					
2	Isolamento facciate e accessori	metro quadrato	3.100	110	341.000	102.300	443.300					
3	Trattamento ponti termici	Unitario	252	500	126.000	37.800	163.800					
4	Impalcature metalliche	Unitario	3.800	22	83.600	25.080	108.680					
DA CLASSE D A B												
5	Serramenti	Unitario	252	700	176.400	52.920	229.320					
6	Impianti da individuale a centralizzato a pompa di calore	Unitario	36	6.000	216.000	64.800	280.800					
7	Fotovoltaico (30 kWh)	Unitario	30	2.300	69.000	20.700	89.700					
8	Apparati ricarica rapida veicoli elettrici (36 x 2)	Unitario	36	2.500	90.000	27.000	117.000					
Totale interventi 110% da 1 a 8												1.682

IL CICLO DEL FINANZIAMENTO DELLA BANCA AL CONDOMINIO PER PAGARE L'IMPRESA

FASE	STATO AVANZAMENTO LAVORI (1)	SAL PERCENTUALE SUL TOTALE (2)	SOGGLIA DI ATTIVAZIONE DELLA CESSIONE CRED. FISCALE (3)	ANTICIPAZIONI DELLA BANCA AL CONDOMINIO (4)	CALCOLO INTERESSI ANTICIPAZIONE BANCARIA - DATA INIZIO	CALCOLO INTERESSI ANTICIPAZIONE BANCARIA - DATA FINE	GIORNI	INTERESSI - AL 7,65%
Gennaio	€ 100.000	5,94%		-	-	-		
Febbraio	€ 200.000	17,83%		€ 100.000	01/02/2021	28/02/2021	27	€
Marzo	€ 200.000	29,71%		€ 300.000	01/03/2021	31/03/2021	30	€ 1
Aprile	€ 200.000	41,60%	41,60%	€ 500.000	01/04/2021	30/04/2021	29	€ 2
Maggio	€ 200.000	53,48%		€ 200.000	01/05/2021	31/05/2021	30	€ 1
Giugno	€ 200.000	65,37%		€ 400.000	01/06/2021	30/06/2021	29	€ 2
Luglio	€ 200.000	77,25%	35,65%	€ 600.000	01/07/2021	31/07/2021	30	€ 3
Agosto	-	77,25%		€ 200.000	01/08/2021	31/08/2021	30	€ 1
Settembre	€ 200.000	89,13%		€ 200.000	01/09/2021	30/09/2021	29	€ 1
Ottobre	€ 182.850	100,00%	22,75%	€ 400.000	01/10/2021	31/10/2021	30	€ 2
Novembre					01/11/2021	30/11/2021		
Dicembre					01/12/2021	31/12/2021		
Totale	€ 1.682.850		100,00%					€ 15

(1) valore dei lavori svolti in ciascun mese; (2) percentuale del valore complessivo dei lavori svolti, mese dopo mese per determinare il momento del raggiungimento del 30% che permetta la cessione del credito; (3) valore percentuale di ciascuna cessione eccedente il minimo del 30 per cento; (4) ammontare delle anticipazioni della banca, realizzate mese per mese; (5) ammontare delle anticipazioni a compensato dalla cessione del credito fiscale (se possibile dopo il ritiro della commissione alle Entrate, a seguito della soglia del 30% del Sal); (6) ammontare degli interessi sull'anticipazione. Fonte: elaborazione Il Sole 24 Ore

IL RENDICONTO

	SPESA EFFETTIVA	CREDITO CEDUTO	RESIDUO A CREDITO (€102 A FRONTE DI €110)
Aprile	€ 500.000	€ 550.000	€ 10.000
Luglio	€ 600.000	€ 660.000	€ 12.000
Ottobre	€ 582.850	€ 641.135	€ 11.657
Totale (A)	€ 1.682.850	€ 1.851.135	€ 33.657
Ammontare interessi su anticipazioni (B)			€ 15.408
Netto a credito del condominio (A-B)			€ 18.249

RISULTATO FINALE

Il condominio non spende nulla e guadagna 18.249 euro

Fonte: Il Sole 24 Ore

QUOTIDIANO

DEL CONDOMINIO



IMPUGNAZIONE E MEDIAZIONE Per il Tribunale di Roma è un atto prodromico

L'articolo 1137 Codice civile stabilisce il termine perentorio di trenta giorni per chiedere l'annullamento di una delibera assembleare, decorrente dalla data della deliberazione per i dissidenti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti. L'articolo 71 quater delle disposizioni di attuazione al Codice civile fa rientrare la superiore controversia in quelle assoggettate al preliminare accesso alla procedura di mediazione civile e commerciale cosiddetta "obbligatoria". L'articolo 5, VI comma del Dlgs 28/2010 stabilisce al riguardo che «...dal momento della comunicazione alle altre parti,

la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce, la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'art. 11 presso la segreteria dell'Organismo». Sul punto, è recentemente intervenuto il Tribunale di Roma, che ha paragonato l'istanza di mediazione per l'impugnazione di una delibera assembleare all'istanza di impugnazione del licenziamento in materia lavoro, ai sensi dell'articolo 6 della legge 604/66. Quindi, per il Tribunale di Roma «l'istanza di mediazione e l'avviso di convocazione, pur non essendo atti processuali in senso stretto perché non compiuti nel processo, possono essere sussunti in una categoria sui generis di atti che hanno funzione e natura prodromica al processo (...)».

— **Rosario Dolce**
Il testo integrale dell'articolo su: quotidianocondominio.ilsole24ore.com

I PODCAST DEL SOLE 24 ORE. METTITI IN ASCOLTO.

Notizie, inchieste, storie, approfondimenti, raccontati attraverso la voce dei giornalisti del Sole 24 Ore. Con le parole, dette e non scritte, ogni argomento diventa un racconto che coinvolge e interessa. Da ascoltare dove e quando preferisci. I contenuti sono disponibili sul sito e su tutte le principali piattaforme audio.

stream24.ilsole24ore.com/podcasts

I podcast del Sole 24 Ore: tutto quel che c'è da sapere direttamente dalle nostre voci.