

Non solo 110%, cessione e sconti anche per i bonus sugli altri lavori

Pagina a cura di
Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Non ci sarà la corsa all'invio telematico dal 15 ottobre, ma è ora di fare i conti. Il mercato si sta attrezzando in fretta, e chi vuole sfruttare la possibilità di cedere il superbonus o gli altri bonus casa può già ragionare sul budget.

Secondo il decreto Rilancio (Dl 34/2020), il superbonus del 110% può essere ceduto a banche, intermediari finanziari, fornitori e altri soggetti privati. Lo stesso decreto, però, consente di cedere anche gli altri bonus "minori" (dal bonus facciate del 90% fino al 50% sulle ristrutturazioni, ma non i bonus mobili e giardini).

Il mercato crescerà nel tempo

Secondo quanto emerge dal mercato - tra fogli informativi e primi annunci - i migliori prezzi d'acquisto dei crediti per ora si collocano sul 100-103% della spesa agevolata, nel caso del superbonus, e sul 78-82% del valore nominale della detrazione, nel caso dei bonus "minori".

Ad esempio, a fronte di un investimento di 65mila euro per la riqualificazione energetica di una villetta, il superbonus vale 71.500 euro. Cifra che il committente può cercare di cedere a un intermediario finanziario o convertire nello sconto in fattura eventualmente proposto dall'impresa, fino ad azzerare il dovuto. Secondo Flavio Monosilio, direttore del centro studi dell'Ance, «da via più semplice per l'impresa è proporre lo sconto, perché si evita una cessione del credito e non si movimentano i cassetti fiscali del committente». È chiaro però che l'impresa, eseguito lo sconto, dovrà procurarsi da una banca la liquidità necessaria a operare, magari con anticipo sulle fatture. E qui entra in gioco la vera alternativa: «Può anche essere il committente o il condominio a farsi finanziare - precisa Monosilio - sfruttando il fatto che le banche offrono a questi soggetti tassi più bassi, e a quel punto l'impresa opera come appaltatore».

Proporre operazioni "chiavi in mano" già scontate sono ora soprattutto i grandi player, come le utility o le Esco, su interventi di una certa taglia. Avverte però Davide Chiaroni, vicedirettore dell'Energy & Strategy group del Politecnico di Milano: «Bisogna distinguere tra mercati urbani e no. I grandi operatori, con presenza geografica strutturata, sono competitori difficilmente contrastabili da parte dei piccoli». Ma in provincia lo scenario cambia: «Le piccole e medie imprese sono più radicate e hanno più chance, perché possono contare su una rete di partner locali che magari riescono anche a tenere i costi più bassi».

Anche a livello finanziario, i grandi istituti si sono mossi per primi. «Se il superbonus verrà reso stabile o vedrà un orizzonte più lungo rispetto all'attuale 2021 - prosegue Chiaroni - consentirà di sviluppare meglio le proposte delle banche del territorio».

Per ora il Governo ha preannunciato di voler confermare il 110% almeno fino al 2023 con la prossima manovra. Di certo il fattore tempo è fondamentale anche per consentire al mercato di crescere. «Siamo di fronte a una domanda di lavori che tende a infinito», osserva Monosilio. Il che implica il rischio che una parte di questa domanda, magari a ridosso della scadenza, finisca tra le braccia di aziende improvvisate che non danno garanzie di qualità e rispetto dei tempi. «Sarà importante - sottolinea Chiaroni - vigilare sulla correttezza delle opere e delle attestazioni energetiche. Molti operatori temono che i raggiri e la concorrenza sleale possano vanificare l'utilità dell'incentivo, e infondere sfiducia nei potenziali clienti».

La vigilanza, intanto, viene richiamata anche sul fronte dei crediti. Con un appello all'esecutivo firmato dai deputati della Lega in commissione Finanze alla Camera, si segnalano casi di banche che propongono di acquistare il 110% «rimborstando valori che variano dal 93 al 98 per cento».

Invio alle Entrate solo dopo l'Enea

Le opzioni per la cessione o lo sconto in fattura potranno essere comunicate alle Entrate da giovedì 15 ottobre. È probabile, però, che non ci sarà subito un boom di invii. Innanzitutto perché - per il superbonus - servono asseverazioni e visti di conformità, per ogni singolo stato di avanzamento lavori. E perché, per il 110% in versione ecobonus, bisognerà prima inviare l'asseverazione all'Enea e solo dal quinto giorno successivo al rilascio della ricevuta si potrà comunicare l'opzione alle Entrate. Ma anche per le operazioni di cessione del credito e dello sconto in fattura, è necessario attendere il 15 ottobre per poter comunicare l'operazione alle Entrate.



Amplio spettro. Interventi di efficienza energetica, ristrutturazione edilizia o messa in sicurezza: la cessione del bonus si può applicare a tutte queste opere agevolate



INTERVENTI E OPZIONI

1

RISTRUTTURAZIONI

Opere di recupero nell'appartamento

LAVORI

- Ristrutturazione di un appartamento in condominio, eseguita tra ottobre e novembre 2020 (rifacimento del bagno, spostamento parete).
- Intervento agevolato dalla detrazione del 50% su una spesa massima di **96.000 euro**, recuperabile in **10 anni**

SPESA

- **44.000 euro**, da cui discende un bonus totale di **22.000 euro**

UTILIZZO DIRETTO

- Rata annuale di detrazione di **2.200 euro** dal modello Redditi 0730 presentato nel 2021.
- Con un'inflazione dell'1% annuo, il valore reale del bonus a fine 2030 è di **20.825 euro**, cui corrisponde un costo effettivo dei lavori di **23.175 euro** (ma l'esborso iniziale è 44.000 euro)

CESSIONE DEL CREDITO

- Al lavori ultimati, il committente cede il credito d'imposta a una banca per **17.600 euro** (90% del valore nominale), accreditati all'inizio di dicembre: il costo effettivo per il contribuente è di **26.400 euro** già nel 2020

2

FACCIATE

Restauro dei balconi e delle pareti esterne

LAVORI

- Restauro della facciata esterna di un condominio di 4 piani (10 unità) in zona urbanistica B, eseguita a ottobre 2020 (frontalini balconi, pulitura e tinteggiatura facciata).
- Intervento agevolato dalla detrazione del 90% senza limite di spesa, recuperabile in **10 anni**

SPESA

- **50.000 euro**, da cui deriva un bonus di 45.000 euro (**4.500 euro** a condominio con spesa di 5.000).

UTILIZZO DIRETTO

- Detrazione di **450 euro** annui per il singolo condominio.
- Con un'inflazione all'1% annuo, il valore reale del bonus a fine 2030 è **4260 euro**, cui corrisponde un costo effettivo dei lavori a condominio di **740 euro** (ma l'esborso iniziale è 5.000 euro)

SCONTO IN FATTURA

- L'impresa propone al condominio di pagare **14.500 euro** (con sconto in fattura di **35.500 euro** in cambio della cessione del credito; l'impresa cede il credito alla banca con anticipo liquidità su fattura). Il costo effettivo per singolo condominio è di **1.450 euro**

3

SUPERBONUS

«Salto» di due classi per la villetta

LAVORI

- Progetto per la riqualificazione di una villetta (coibentazione, cambio caldaia e finestre, impianto fotovoltaico) con miglioramento di due classi energetiche. Interventi trainanti e trainati dal superbonus del **110%** in versione "ecobonus", con limiti di spesa variabili in base alle opere, recuperabile in **5 anni**

SPESA

- Investimento di **65.000 euro** da effettuare nel 2021, da cui discende un superbonus di **71.500 euro**

UTILIZZO DIRETTO

- Rata annuale di detrazione di **14.300 euro** dal 2022. L'inflazione riduce il valore reale del bonus a **69.383 euro** nel 2026 (a fronte di un esborso iniziale di 65.000 euro)

CESSIONE E FINANZIAMENTO

- Il committente concorda di cedere il credito a una banca per **66.300 euro** (102% della spesa prevista) e si fa anticipare il denaro per pagare l'impresa con interessi di circa **1.780 euro** per 12 mesi. Il costo effettivo è di **480 euro** (più eventuali oneri non detraibili e costi accessori)

4

SUPERBONUS

Condominio con finanziamento

LAVORI

- Progetto per la riqualificazione di un piccolo condominio (6 unità), con coibentazione e cambio centrale termica e infissi in tutte le unità. Salto di due classi energetiche. Opere agevolabili dal **110%**, recuperabile in **5 anni**

SPESA

- Investimento totale di **180.000 euro**, cui corrisponde un superbonus di 198.000 euro (**33.000 euro a condominio**, con spesa di 30.000 euro)

UTILIZZO DIRETTO

- Detrazione di **6.600 euro** annui per il singolo condominio. L'inflazione riduce il valore reale del bonus a **32.346 euro** nel 2026 (a fronte di un esborso iniziale per condominio di 30.000 euro)

CESSIONE E FINANZIAMENTO

- Il condominio decide all'unanimità di cedere il credito alla banca con contestuale finanziamento dei lavori: la differenza tra prezzo di cessione e costo del prestito si traduce in un esborso effettivo di **300 euro** per singolo condominio (più oneri non detraibili e costi accessori)

L'ALTERNATIVA ALLA DETRAZIONE FISCALE

Ecco quando conviene incassare subito

Conviene di più usare direttamente la detrazione o cederla a un altro soggetto? Chi usa direttamente la detrazione ne sfrutta tutto il valore nominale, ma in un arco di tempo medio-lungo. Chi la vende, monetizza subito, ma ci perde qualcosa.

Per il superbonus, che si recupera dal contribuente diventano 20.825 in termini reali; con un'inflazione al 2% (oggi assai improbabile) scenderebbero a 19.719 euro.

Cedendo ora il credito d'imposta a una banca, alle Poste o a un'assicurazione, si possono ottenere - indicativamente - 17.600 euro (l'80% del valore nominale). L'opinione degli esperti che stanno attendendo la

dotti finanziari o polizze assicurative (contro le calamità naturali, sulla vita del proprietario, eccetera).

Va poi considerata l'aspettativa su ciò che potrebbe accadere nei dieci anni successivi, e cosa consentono di fare le regole attuali:

- se la casa viene venduta, la detrazione passa all'acquirente, ma le parti ancora coperte da chi è

annuità successive.

Nel confronto tra utilizzo diretto e cessione si può inserire anche la variabile del prestito ponte. Chi non intende pagare interamente i lavori di tasca propria, può valutare di farsi anticipare dalla banca il corrispettivo per la cessione del credito d'imposta. Se la pratica va a buon fine, un mese in conto un

ma il portale per le assicurazioni, cui l'Edica sta lavorando, non è ancora stato attivato.

Chi non ha bisogno di un prestito, poi, non ha molta fretta di inviare la comunicazione, perché i crediti sono comunque utilizzabili in compensazione solo dal 2021.

È chiaro, comunque, che i bonus edilizi "minori" hanno un vantaggio non trascurabile, perché per essere ceduti non necessitano né di asseverazione, né di visto di conformità. E per alcuni potenziali acquirenti – come le compagnie assicurative – il loro periodo di recupero decennale è un utile elemento di diversificazione del portafoglio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Per il superbonus, che si recupera in cinque anni, spesso la cessione sarà una soluzione obbligata, per chi non ha un'Irpef abbastanza capiente. Per i bonus "minori", l'esito può essere diverso.

Se, ad esempio, tra giugno e luglio si sono spesi 44.000 euro per ristrutturare un appartamento, si ha diritto a 22.000 di detrazione (50%), da dividere in dieci rate da 2.200 euro l'una a partire dal modello Redditi 0730 del 2021. Con un'inflazione all'1% annuo, alla fine del 2030 i 22.000 euro via via

operatori che stanno attivando le piattaforme online, per gestire tutto l'iter, è che il mercato potrebbe assestarsi su un prezzo d'acquisto un po' più elevato. Ma i principi del confronto non cambiano.

Tra gli altri oneri da mettere in conto, si deve tener presente che, in caso di cessione del credito, tutti gli intermediari finanziari chiedono l'apertura di un conto corrente. In molte circostanze, inoltre, l'operazione sarà anche l'occasione per proporre al cliente l'acquisto di altri pro-

pati possono concordare che resti all'ex proprietario;

- se il beneficiario muore, la detrazione si trasferisce agli eredi solo se mantengono la "detenzione materiale e diretta" del bene (non per case locate, quindi);
- se il beneficiario passa al regime forfettario o diventa incapiente (perché subentrano altre detrazioni e/o perché il reddito si abbassa o si azzerà), la norma consente di cedere il credito d'imposta – per le spese sostenute nel 2020 e 2021 – anche in

a ogni fine, va messo in conto un costo del finanziamento per famiglie e condomini nell'ordine del 2,5-3% (Taeg) su base annua.

Quella del finanziamento è una possibilità che diventa interessante, ad esempio, per chi sta acquistando una casa da ristrutturare ed è già "tirato" con il mutuo e la spesa per i lavori: in questi casi, la cessione coperta dal prestito ponte può alleviare la tensione sulle finanze familiari o su un progetto di investimento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA