

# Banche in campo per l'acquisto del 110% in attesa del via libera al Recovery plan

**Dario Aquaro**  
**Cristiano Dell'Oste**

**D**a 100 a 105 euro ogni 110 euro di superbonus. A otto mesi dall'avvio dell'agevolazione (1° luglio 2020), il mercato dei crediti d'imposta vede in campo tutti i principali istituti di credito, con Poste e assicurazioni.

Privati e condomini hanno ora un'ampia gamma di possibilità per cedere la detrazione e ripagarsi le spese. Anche se avviare i cantieri del 110% resta complicato a livello burocratico e progettuale. E, con la pandemia che torna a mordere, completare i lavori in tempo utile sarà una sfida.

Oggi restano 15 mesi e mezzo: il superbonus è stato prorogato dall'ultima manovra sino al 30 giugno 2022 (e a fine 2022 negli edifici plurifamiliari, a certe condizioni), già impegnando una grossa fetta degli aiuti europei che la Ue deve ancora sbloccare. Ma proprio su questo fronte sarà decisivo vedere la versione finale del *Recovery plan*, anche alla luce delle perplessità sollevate da Bruxelles: le bozze inviate la scorsa settimana dal Governo al Parlamento, infatti, contemplan un'estensione del 110% agli interventi completati entro la fine del 2023 (si veda Il Sole 24 Ore del 13 marzo).

**Valutazioni a più livelli**

Privati e condomini hanno oggi la possibilità di cedere il superbonus a un prezzo che, come minimo, copre

l'intera spesa detraibile. Con l'avvertenza, però, che ci sono alcuni costi non agevolati, come ad esempio il compenso dell'amministratore di condominio. E che, in generale, il prezzo d'acquisto non è l'unico elemento da considerare: soprattutto per chi vuole farsi finanziare prima di cedere il credito d'imposta.

Ci sono intermediari che non offrono un prestito abbinato al 110% (come Poste Italiane, Generali, UnipolSai o Bnl). Negli altri casi, vanno comunque valutati il Taeg (compreso tra il 2,5 e il 7%) e la durata del finanziamento (che può arrivare a 120 mesi, ma che di solito il cliente vorrà rimborsare dopo la cessione). A volte le condizioni possono cambiare a seconda del tipo di soggetto: Creval, ad esempio, applica un Taeg più basso ai privati; Fineco non acquista i crediti dai condomini.

**PAROLA CHIAVE**

# Recovery Plan

È il Pnrr (Piano nazionale di ripresa e resilienza) messo a punto per contrastare la crisi economico-sociale innescata dalla pandemia. Nel capitolo dedicato al 110%, la bozza inviata dal Mef al Parlamento ne prevede la conferma fino alla fine del 2023.

**Finanziamenti e altre soluzioni**

Le condizioni di dettaglio differiscono molto tra le diverse offerte. Può capitare, però, che non sia possibile farsi finanziare "da zero" il cantiere, se non si paga di tasca propria almeno una parte delle prime fatture e delle spese del primo stato avanzamento lavori (Sal). Questo significa dover disporre di una certa liquidità, per uccidere il 110% solo con due Sal pari almeno al 30% ciascuno.

Altra complicazione riscontrata nella pratica è quella di chi ha già un mutuo in corso per l'acquisto della casa che vuole ristrutturare: anche se il superbonus è garantito dallo Stato, alcuni clienti hanno avuto difficoltà a farsi finanziare, perché l'istituto non vuole rimanere "esposto" mentre il cantiere è in corso (il 110%,

infatti, "matura" con l'asseverazione del tecnico e il visto di conformità dell'intermediario fiscale).

Un'alternativa è scindere le operazioni: farsi finanziare da un istituto e cedere il superbonus a un altro (privilegiando chi paga di più e si accontenta di meno documenti). Ma questa scelta presuppone l'aver tecnici e fiscalisti di fiducia per curare asseverazioni, visti e attestazioni: quelle verifiche che le banche affidano di solito a grandi società specializzate (si veda il grafico con alcuni dei principali istituti). Insomma, in queste situazioni si segue un'avvia ispirata al fai-da-te, diametralmente opposta a quella di chi si affida a un soggetto strutturato, come una *utility* o una *Esco*, che offre un pacchetto "chiavi in mano", magari con la formula dello sconto in fattura, legando un contratto di fornitura d'energia e una polizza a copertura dell'esecuzione dei lavori.

**Più oneri per le imprese**

Quasi tutti gli intermediari acquistano i crediti d'imposta anche dalle aziende. L'idea, cioè, è quella che l'impresa proponga lo sconto in fattura e poi - una volta rilevato il bonus dal cliente - lo ceda a una banca, da cui nel frattempo si sarà fatta finanziare per pagare le spese correnti. Ma il prezzo d'acquisto è spesso di un paio di punti inferiore a quello proposto ai privati e la possibilità di ottenere un anticipo sulle fatture - pur sempre legata al merito creditizio - si ferma al 40-70% degli importi, con tassi più alti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Il mercato a confronto**

Le proposte per l'acquisto dei crediti d'imposta al 110% da parte di alcune banche, assicurazioni e Poste

**PERSONE FISICHE E CONDOMINI**

Banca	PREZZO DI ACQUISTO DEL 110% Euro ogni 110 euro di bonus	FINANZIAMENTO MASSIMO PER ANTICIPI SU CONTRATTI O FATTURE Dati in percentuale			DURATA MASSIMA FINANZIAMENTO Mesi	TAEG PERSONE FISICHE Dati in percentuale	DISPONIBILITÀ DELL'IMPORTO
		0%	50	100			
<b>Banca Sella</b>	102				120	3,19	Entro 10 gg lavorativi dall'accettazione della cessione
<b>Bnl</b>	100	Non previsto			-	-	Entro 5 gg lavorativi dal momento di ingresso del credito nel cassetto fiscale della banca
<b>Crédit Agricole</b>	100				120 12 per i condomini	7,1 <sup>(9)</sup>	Entro 5 gg lavorativi dal momento di ingresso del credito nel cassetto fiscale della banca
<b>Creval</b>	100				18 +	4,785 <sup>(6,668 per i condomini)</sup>	Entro 5 gg lavorativi dal momento di ingresso del credito nel cassetto fiscale della banca
<b>Fineco</b>	105 <sup>(8)</sup>	Massimo 25.000€			Non previsto <sup>(8)</sup>	2,5	Entro 5 gg dell'accettazione del credito sulla piattaforma delle Entrate, con conseguente caricamento nel cassetto fiscale
<b>Generali Italia</b>	102 <sup>(10)</sup>	Non previsto			-	-	Entro 10 gg lavorativi dalla data in cui il credito risulta registrato nel cassetto fiscale della compagnia
<b>Intesa Sanpaolo</b>	102 <sup>(11)</sup>	 Prima fattura max 20%			12	3,414 <sup>(8)</sup>	Entro 5 gg lavorativi dalla data in cui il credito presente sul cassetto fiscale della banca viene accettato
<b>Mps</b>	103				18	5,0	Entro 5 gg lavorativi dal momento di ingresso del credito nel cassetto fiscale della banca
<b>Poste Italiane</b>	103	Non previsto			-	-	Entro 3 gg lavorativi dall'accettazione della cessione da parte di Poste
<b>Unicredit</b>	102				18	2,79	Periodo compreso tra la data in cui il credito diviene disponibile nel cassetto fiscale della banca e l'ultimo giorno del mese seguente
<b>UnipolSai</b>	102	Non previsto			-	-	Entro 20 gg dal momento in cui viene fornita in agenzia tutta la documentazione per la valutazione

Note: (1) Privati tramite prestito Green/Ristrutturazione; (2) Per il finanziamento di anticipo cantiere possibile garanzia del Fondo di garanzia per le Pmi; (3) I tassi sono gestiti di volta in volta tra le parti; (4) Varie tipologie di finanziamento e % anticipo in funzione di tipologia, natura e ammontare dell'intervento; (5) Per prestiti fino a 12 mesi e 100mila euro; (6) Variabile; (7) 18 mesi di preammortamento (per formazione del credito) + max 60 mesi di ammortamento; (8) Non vengono acquistati crediti da condomini, ma solo da persone fisiche (anche per lavori su edifici plurifamiliari fino a 4 unità); (9) Durata massima non prevista, trattandosi di apertura di credito in conto corrente a revoca; (10) Offerta offerta valida fino al prossimo 30.06.2021; (11) Per le cessioni effettuate entro il 31.12.2021; (12) Finanziamento ponte per le imprese (anticipo contratto) per il quale non è previsto un Taeg dalla non motiva di trasparenza; (13) La forma tecnica utilizzata è l'apertura in conto corrente; (14) Non potranno accedere le imprese necessitate da meno di 12 mesi rispetto alla data di richiesta.