

OFFERTE E FINANZIAMENTI

Prestito ponte: la variabile da cui dipendono i cantieri

Raffaele Lungarella

Per chi vuole beneficiare del superbonus al 110%, per migliorare l'efficienza energetica o ridurre il rischio sismico del proprio immobile, la scelta più conveniente è quella di scontare direttamente il credito d'imposta dall'Irpef dovuta. Ma è probabilmente anche la scelta che sarà meno frequente, e con esito più incerto.

L'incapienza spinge a vendere

Se il contribuente è in grado di pagare i lavori senza ricorrere a un finanziamento, lo sconto diretto del bonus gli consente di intascare il 10% in più della spesa detraibile sostenuta (ricavando una somma, che se non è proprio un guadagno, può essere utile per coprire, almeno in parte, eventuali spese non detraibili, o detraibili con percentuali inferiori al 110%).

Questa scelta, per fruire pienamente dello sconto fiscale, presuppone però che il proprietario abbia un reddito crescente con l'investimento: per una spesa di 96 mila euro in opere antisismiche agevolate al 110%, ad esempio, ci vuole un imponibile di almeno 65 mila euro (o ancora più alto se il beneficiario ha altre detrazioni).

Ecco perché il grosso dei contribuenti potrebbe decidere di avvalersi dell'alternativa di cedere il superbonus a una banca o a una compagnia assicurativa; oppure - con la formula dello sconto in fattura - all'impresa che esegue i lavori. Impresa che, tuttavia, soprattutto se non ha un grande volume d'affari e una buona redditività, può avere difficoltà a scontare dalle imposte il credito acquisito, preferendo cederlo a sua volta a una banca.

Prezzi d'acquisto in evidenza

Il mercato della cessione del superbonus può toccare i 10 miliardi di euro.

ranti in Italia sono disposte ad acquistare il credito d'imposta dal proprietario dell'immobile, che può rivolgersi anche a un certo numero di istituti territoriali di media dimensione, come le banche popolari. Ma sui siti online delle banche, nella maggioranza dei casi, non sono molto prodighe di informazioni sulle condizioni alle quali sono disposte a subentrare nei crediti: solo qualcuna ha pubblicato il foglio informativo dell'offerta.

L'informazione fornita da tutti gli istituti è il prezzo al quale ognuno è disposto ad acquistare il bonus del 110 per cento. Se a cederlo è una persona fisica, non si scende mai sotto 100: importo massimo offerto da Bnl, Credit Agricole e Creval (si veda la tabella in pagina). Di conseguenza, qualunque banca scelga, il proprietario riceverà una somma almeno pari all'importo sul quale calcolare il credito d'imposta (96 mila euro dell'esempio precedente). Ma sempre tenendo la spesa entro il limite di calcolo dello sconto fiscale, e anche cedendo il bo-

nus alla banca, il proprietario può in alcuni casi incassare più di quanto spende: da Poste italiane e Mps può ottenere il 3% in più; e il 5% in più da Fineco, che però non è disponibile ad acquistare i crediti dei condomini.

Il fattore finanziamento

Prima di scegliere una banca conviene però fare una valutazione più complessiva, che non tenga conto solo del prezzo di acquisto dei crediti. È importante, tra le altre cose, accertarsi che l'istituto sia disposto anche a concedere un finanziamento ponte, per coprire le spese dell'intervento prima che diventi possibile cedere il credito. Per i proprietari che hanno redditi bassi e pochi risparmi, infatti, dalla chance di finanziamento potrebbe dipendere la possibilità stessa di beneficiare del bonus.

Sulla percentuale di spesa finanziabile, sulla durata del prestito e sul tasso di interesse applicato, le offerte differiscono da banca a banca. Alcune addirittura non prevedono la concessione di questo finanziamento, altre ne limitano l'ammontare.

È probabile, però, che le condizioni alle quali la banca è disposta ad acquistare il credito d'imposta ed eventualmente concedere un finanziamento ponte dipendano da quanto "tiene" al cliente: è difficile che sia disposta a perderlo per non modificare di qualche decimo di punto percentuale il prezzo d'acquisto e il tasso d'interesse indicati nel foglio informativo.

Altre osservazioni: in genere le condizioni applicate ai condomini sono le stesse previste per le persone fisiche, mentre nella maggioranza dei casi si rivelano più onerose se a cedere il credito sono le imprese esecutrici dei lavori. E prevalgono le banche disposte a pagare non più di 100 per acquistare da un'impresa un credito d'imposta che vale 110.

GLI SCAMBI

10 miliardi

Mercato della cessione

La vendita e l'acquisto dei crediti d'imposta derivanti dal superbonus può dare luogo a un mercato fino a 10 miliardi di euro.

100%

Valore minimo di acquisto dei crediti fiscali

Banche e assicurazioni comprano i bonus del 110% dai privati a un prezzo mai inferiore a 100. Il proprietario riceve quindi una somma almeno pari all'importo su cui calcolare la detrazione.

