



Mario Tramontin
Vice Presidente e Manager di Rete Irene

Finanziamenti, Detrazioni e Cessione del credito

Mario Tramontin

Laureato in economia aziendale in Bocconi

Precedentemente Direttore Controllo e finanza

De Agostini e Mondadori

Imprenditore e Vice Presidente e manager Rete Irene

- Legge di Bilancio 2018: si rafforzano le opportunità fiscali
- Le possibili modalità di finanziamento offerte dal credito
- Finanza, fiscalità, tiriamo le sintesi con esempi concreti

- **Legge di Bilancio 2018: si rafforzano le opportunità fiscali**
- Le possibili modalità di finanziamento offerte dal credito
- Finanza, fiscalità, tiriamo le sintesi con esempi concreti

SLOGAN 2018: RENDERE GLI EDIFICI OBSOLETI EFFICIENTI E SICURI

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Detrazione
Riqualficazione energetica + diminuzione del rischio sismico degli edifici, con passaggio a 2 classi inferiore di rischio sismico	85%
Riqualficazione energetica + diminuzione del rischio sismico degli edifici, con passaggio a 1 classe inferiore di rischio sismico	80%
Interventi di Riqualficazione uguali estesi almeno al 25% della superficie disperdente lorda dell'involucro dell'edificio e che migliorano la prestazione energetica complessiva dell'edificio sia invernale che estiva	75%
Interventi di Riqualficazione energetica estesi almeno al 25% della superficie disperdente lorda dell'involucro dell'edificio	70%
Riqualficazione energetica di porzioni di involucro condominiale di estensione inferiore al 25% dell'intera superficie disperdente	65%
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione almeno di classe A e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti o con impianti ibridi	65%
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione almeno di classe A	50%
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	50%
Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi ad alta efficienza	50%
Acquisto e posa in opera di schermature solari	50%
Interventi di manutenzione dell'involucro degli edifici condotti in modo non conforme ai requisiti minimi obbligatori di efficientamento energetico	NESSUNA DETRAZIONE

ECOBONUS E SISMABONUS PER I CONDOMINI

ALCUNE NOTE OPERATIVE



PERIODO VALIDITA': **1/1/2017 - 31/12/2021**

SOGGETTI DESTINATARI: CONDOMINI IVI COMPRESI IACP

IMPORTO MASSIMO DI SPESA PER UNITA' IMMOBILIARE:

136,000€ (SISMABONUS + ECOBONUS)

40,000€ (ECOBONUS)

**SOGGETTI PRIVATI NON CONDOMINI: RIMANE VALIDO
L'INCENTIVO AL 65% SINO AL 31/12/2018**

- E' prevista al **65 %** la detrazione per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A solo se, contestualmente, si provvede all'installazione di sistemi di termoregolazione evoluti (*sulla cui definizione però c'è qualche incertezza*).
- La stessa detrazione spetta in caso di sostituzione delle vecchie caldaie con impianti ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione o con microcogeneratori che garantiscano un risparmio di energia primaria (PES) pari almeno al 20%.
- Ridotte al 50% le detrazioni per l'acquisto e installazione di finestre comprensive di infissi, e per l'acquisto e l'installazione di schermature solari.
- Se però i **serramenti sono sostituiti nell'ambito di un contratto per la realizzazione di interventi condominiali che beneficiano degli incentivi al 70-75%, possono anch'essi beneficiare della detrazione maggiorata.**

ECOBONUS POTENZIATO PER I CONDOMINI
LA GRANDE NOVITA!!!
POSSIBILITA' CESSIONE CREDITO FISCALE PER TUTTI I
CONTRIBUENTI

AGENZIA ENTRATE

PROVVEDIMENTO N. PROT. 165110/2017 - 28 AGOSTO 2017

Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, ai sensi del comma 2-ter dell'articolo 14, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90 nonché per gli interventi di riqualificazione energetica che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva ai sensi del comma 2-sexies del medesimo articolo 14 del decreto l. discipline con provvedimento 8 giugno 2017



l'Agenzia precisa che il credito d'imposta può essere ceduto:

- **dai condòmini**, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, purché teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta per gli interventi di cui all'[articolo 14 commi 2-ter e 2-quater del D.L. 63/2013](#).
- **dai cessionari del credito** i quali, a loro volta, possono effettuare ulteriori cessioni.

Nello specifico, in luogo della relativa detrazione, i suddetti soggetti possono optare per la cessione del corrispondente credito d'imposta **in favore**:

1. **dei fornitori dei beni e servizi** necessari alla realizzazione degli interventi in esame;
2. **di altri soggetti privati** quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti;
3. **di istituti di credito e intermediari finanziari**, nella sola ipotesi in cui il credito d'imposta sia ceduto dai soggetti che si trovano nella c.d. "*no tax area*". Tale possibilità è, quindi, preclusa ai contribuenti "*diversi*" da quelli **incapienti** (anche non tenuti al versamento dell'Irpef); questi, possono cedere sotto forma di credito solo la detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni di edifici condominiali (eseguiti dal 2017 al 2021) previsti dall'[articolo 14, comma 2-quater, del D.L. 63/2013](#).

In ogni caso, è **esclusa la cessione del credito in favore delle Amministrazioni pubbliche** di cui al D.Lgs. 165/2001. Tale divieto si applica, quindi, anche ai contribuenti che rientrano nella "*no tax area*".

NO TAX AREA

- i soggetti che si trovano nelle condizioni di cui:
- all'articolo 11, comma 2 (*redditi di pensione non superiori a 7.500 euro*)
- all'articolo 13, comma 1, lettera a) (*redditi di lavoro dipendente non superiori a 8.000 euro*)
- e comma 5, lettera a) (*redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente non superiori a 4.800 euro*)

Credito cedibile

Il credito d'imposta cedibile da parte di tutti i condòmini, compresi quelli che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese ricadono nella c.d. “*no tax area*”, **corrisponde alla detrazione dall'imposta lorda** delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021

La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

I condòmini che ricadono nella “no tax area” possono, inoltre, cedere sotto forma di credito anche la detrazione spettante per gli altri interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni degli edifici, **nella misura del 65%** delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

Il condòmino può cedere “l'intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio per la quota a lui imputabile”.

Il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto “disponibile”. Il credito diventa disponibile dal **10 marzo del periodo d'imposta successivo** a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e sempreché il condòmino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Adempimenti per la cessione del credito

Il provvedimento in esame ha, poi, previsto specifici adempimenti sia in capo al condòmino che all'amministratore. Nello specifico, **il condòmino che cede il credito**, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, **comunica all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione** da parte del cessionario, indicando la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre al proprio nome, cognome e codice fiscale. **L'amministratore del condominio**, a sua volta:

- **comunica annualmente all'Agenzia delle Entrate**, con le stesse modalità e negli stessi termini disciplinati dal [D.M. 01/12/2016](#) ai fini della elaborazione della dichiarazione precompilata: la denominazione e il codice fiscale del cessionario, l'accettazione da parte di questi del credito ceduto nonché l'ammontare dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31/12 dell'anno precedente e alle quali il condòmino cedente ha contribuito per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta;
- **consegna al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili sostenute nell'anno precedente dal condominio**, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione alle Entrate.

Utilizzo del credito d'imposta in compensazione

Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, è ripartito in 10 quote annuali di pari importo, utilizzabili in compensazione presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento.

Non si applicano i limiti di cui all'[articolo 34 della L. 388/2000](#). Il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue.

Nel caso in cui l'importo del credito d'imposta utilizzato risulti superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è scartato. Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici delle Entrate. La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

CIRCOLARE N. 11/E

Roma, 18 maggio 2018

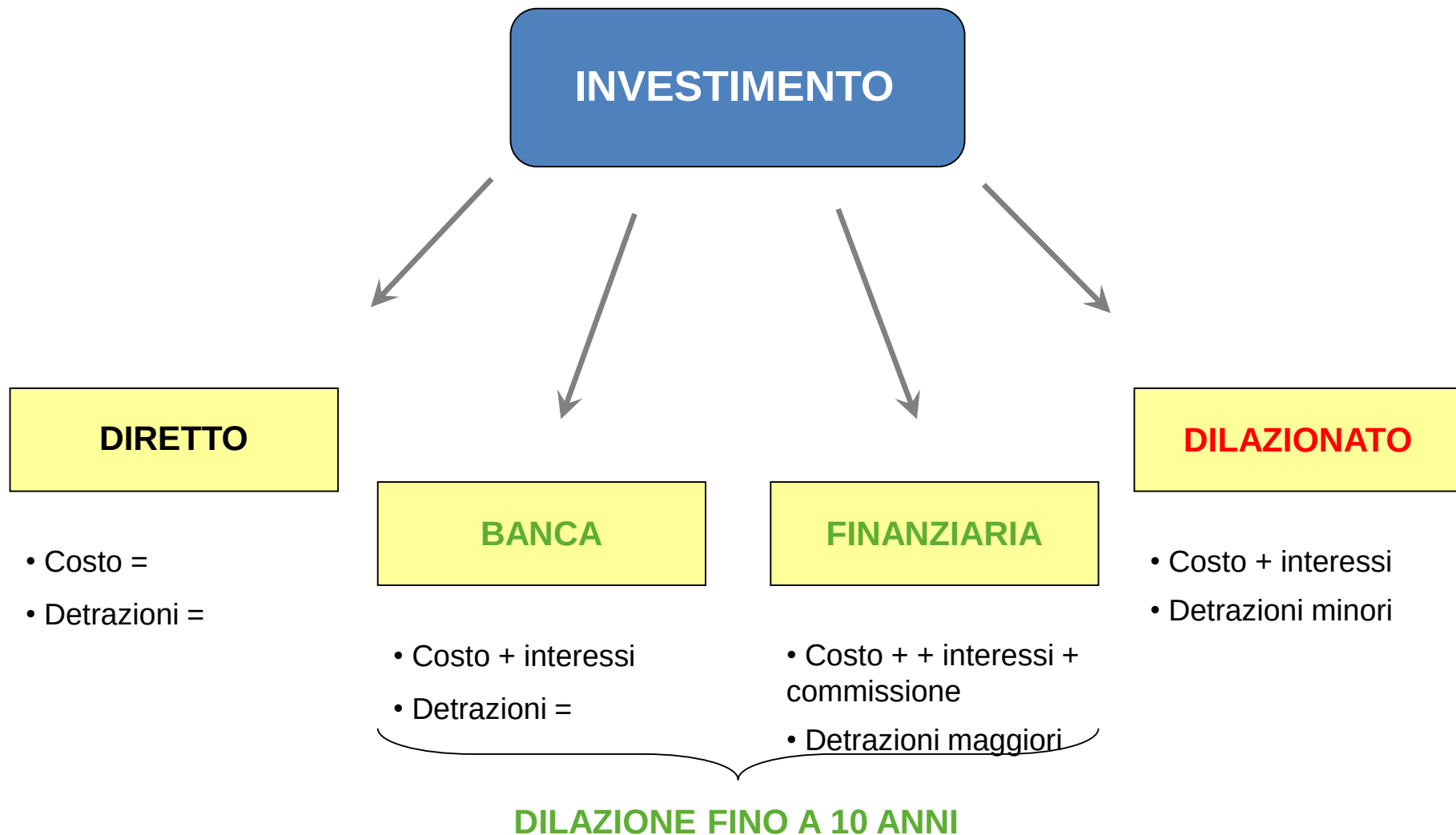
OGGETTO: Cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per interventi di efficienza energetica. - Articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90

Le nuove possibilità - La circolare n. 11/E chiarisce che i contribuenti possono cedere il credito d'imposta **sia ai fornitori che hanno effettuato l'intervento** sia ad **altri soggetti privati, tra i quali rientrano gli organismi associativi, inclusi consorzi e società consortili**, anche se partecipati da soggetti finanziari, ma non in quota maggioritaria e senza detenerne il controllo. Allo stesso modo, la cessione dell'Ecobonus può avvenire nei confronti delle **Energy Service Companies** (le cosiddette "Esco", ovvero società che effettuano interventi per l'efficientamento energetico, accettando un rischio finanziario) e delle Società di Servizi Energetici (Sse). La circolare ribadisce - come prevede la norma - il divieto di cessione diretta a società finanziarie, fatta eccezione per i casi in cui il contribuente cedente sia un soggetto no tax area, unico caso nel quale la legge ammette l'eventuale cessione a banche e intermediari finanziari.

Le cessioni - La circolare dell'Agenzia affronta inoltre il tema del numero di cessioni di cui può esser oggetto il credito. Rispetto all'ambito applicativo della norma, l'Agenzia delle Entrate, acquisito il parere della Ragioneria Generale dello Stato per gli impatti della disciplina su debito e deficit pubblico, **precisa che la cessione del credito d'imposta deve essere limitata a un solo "passaggio"** successivo a quello effettuato dal contribuente titolare del diritto. Inoltre, viene previsto che i "soggetti privati", ai quali il credito può essere ceduto, devono comunque essere **collegati** al rapporto che ha dato origine alla detrazione.

- Legge di Bilancio 2018: si rafforzano le opportunità fiscali
- **Le possibili modalità di finanziamento offerte dal credito**
- Finanza, fiscalità, tiriamo le sintesi con esempi concreti

POSSIBILI SOLUZIONI DI PAGAMENTO



Tante alternative, non tutte uguali

DIRETTO: tipico caso è il pagamento a SAL diretto da parte dei condomini.

- Permette di usufruire immediatamente degli incentivi fiscali.
- Spesso è un ottimo strumento per godere di sconti dall'impresa.
- Non è spesso gestibile per investimenti elevati
- Non solleva il soggetto dai rischi di potenziali insolvenze da parte di altri condomini, ma va ribadito, con forza, che tale prospettiva è assai remota.

*«I creditori, come recita il nuovo articolo 63 del codice civile, non possono agire nei confronti dei condomini in regola coi pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini. In sostanza **l'impresa che ha eseguito i lavori deve agire prima nei confronti dei condomini che non hanno pagato.** In tal caso è l'amministratore che indica i nominativi. Solo nel caso sia impossibile soddisfarsi su questi, potrà rivolgersi ai condomini in regola ma **sempre e solo limitatamente alle loro quote millesimali**»*

Tante alternative, non tutte uguali

- **Finanziamento tramite Istituto di credito**
 1. Diretto dalla banca o intermediato da una società di mediazione finanziaria;
 2. Erogati al condominio o ai condomini

Tante alternative, non tutte uguali

Finanziamento al condominio

1. Sul mercato sono oggi disponibili prodotti sino a **120** mesi di durata (che include, al caso, un periodo di pre-ammortamento durante il cantiere).
2. I tassi attualmente si muovono sull'Euribor tre mesi + 4/5 punti di spread.
3. Tali strumenti sono generalmente mediati da intermediari finanziari che applicano una Commissione intorno al 2/3% sull'erogato.

Tante alternative, non tutte uguali

Finanziamento al condominio

Lo strumento presenta i seguenti vantaggi:

- permette di godere immediatamente e con certezza degli incentivi fiscali;
- Si tratta di finanziamenti chirografari senza alcuna ipoteca;
- si applica a tutto il condominio;
- il condominio paga solo il capitale e azzerava totalmente il rischio tassi;
- tutti i costi finanziari dell'operazione sono addebitati immediatamente all'impresa dalla banca; in un secondo momento l'impresa li include nei lavori in totale trasparenza al Condominio; ciò consente al Condominio di recuperare tramite gli incentivi fiscali associati ai lavori il 70%/75% degli oneri finanziari; in questo modo i costi finanziari si riducono in maniera estremamente importante; nei fatti il costo finanziario della operazione è intorno all'1%
- le rate di pagamento mensili sono fortemente ridotte e quindi si riducono notevolmente i rischi di morosità;
- si azzerano totalmente i rischi legati all'aumento dell'IVA legati a clausole di salvaguardia europea.

Tante alternative, non tutte uguali

Finanziamento al condominio

Nel caso in cui ci siano situazioni di morosità la banca può richiedere:

- la creazione di un fondo a copertura dei rischi (e l'entità di questo fondo dipende dalle morosità);
- l'esclusione dal finanziamento delle morosità che andranno gestite secondo le normali disposizioni del codice civile (in particolare articolo 63 rivisto post legge 2012 sul Condominio).

Principio di solidarietà: è la domanda ricorrente in Assemblea. Se io non faccio il finanziamento e preferisco pagare con altre forme, sono solidale con tutti quelli che fanno il finanziamento ? **la risposta è affermativa** perché si tratta di un finanziamento al CONDOMINIO e quindi il soggetto fiscale è il totale dei condomini.

Tante alternative, non tutte uguali

Finanziamento al condominio

Nel caso in cui ci siano situazioni di morosità la banca può richiedere:

- la creazione di un fondo a copertura dei rischi (e l'entità di questo fondo dipende dalle morosità);
- l'esclusione dal finanziamento delle morosità che andranno gestite secondo le normali disposizioni del codice civile (in particolare articolo 63 rivisto post legge 2012 sul Condominio).

Principio di solidarietà: è la domanda ricorrente in Assemblea. Se io non faccio il finanziamento e preferisco pagare con altre forme, sono solidale con tutti quelli che fanno il finanziamento ? **la risposta è affermativa** perché si tratta di un finanziamento al CONDOMINIO e quindi il soggetto fiscale è il totale dei condomini.

Tante alternative, non tutte uguali

Finanziamento ai condomini

- Attualmente sono disponibili sul mercato prodotti sino a **120 mesi** di durata.
- Si tratta di strumenti chirografari e quindi non è prevista **nessuna ipoteca** (questo spiega anche il fatto che i tassi siano superiori rispetto ai mutui che prevedono le ipoteche sulla casa).
- I tassi attualmente variano molto: si possono ottenere in convenzione anche tassi **inferiori al 4%**
- Per accedere al finanziamento servono i classici documenti reddituali (Dichiarazione redditi, 730, Cud, buste paghe).
- Va detto, in base alla nostra esperienza, che **spesso le Banche hanno risolto situazioni di potenziali criticità reddituali con strumenti di finanziamento ad hoc** anche novando la convenzione base.
- Ovviamente, essendo un finanziamento personale, **non c'è nessun principio di solidarietà per il finanziamento: chi ottiene un finanziamento ne risponde, chi fa altre scelte non ha nessun vincolo**

Tante alternative, non tutte uguali

Dilazionato

Attualmente è una pratica molto diffusa per venire incontro alle richieste dei condomini: da 36 a 60, 72 mesi

Presenta tuttavia molti limiti:

1. Diluisce nel tempo il godimento degli incentivi fiscali e li mette a rischio (essendo questi basati sul principio di cassa);
2. Crea un potenziale «rischio azienda»: genera infatti tensioni finanziarie sulle aziende in una situazione di mercato già difficile;
3. Nessuna azienda potrà mai avere la forza di dilazione di una banca → impatto sulla rata media mensile
4. Attenzione ai rischi IVA!!!!

- Legge di Bilancio 2018: si rafforzano le opportunità fiscali
- Le possibili modalità di finanziamento offerte dal credito
- **Finanza, fiscalità, tiriamo le sintesi con esempi concreti**



CONDominio MILANO : MANUTENZIONE O RIQUALIFICAZIONE CON CAPPOTTO?

	Manutenzione Straordinaria	Cappotto con Intonachino	Cappotto con Gres
Intervento edile	500.000 €	1.000.000 €	1.375.000 €
Totale	500.000 €	1.000.000 €	1.375.000 €

SIMULAZIONE COSTO PER FAMIGLIA			
TOTALE (INCLUSO IVA)	550.000 €	1.100.000 €	1.512.500 €
VALORE INCENTIVO FISCALE	50% SINO AL 31/12/2018 36% DAL 1 GENNAIO 2019	70% / 75% SINO AL 31/12/2021	70% / 75% SINO AL 31/12/2021
PARI A (IN 10 ANNI)	-275.000 €	-770.000 €	-1.058.750 €
POSSIBILITA' CESSIONE CREDITO FISCALE	NO	SI PER TUTTI I CONTRIBUENTI	SI PER TUTTI I CONTRIBUENTI
AUMENTO CLASSI ENERGETICHE E RIVALUTAZIONE PATRIMONIALE	NO	INCREMENTO almeno DUE CLASSI	INCREMENTO almeno DUE CLASSI
RISPARMI ENERGETICI	NO	40%	40%
PARI A (IN 10 ANNI)	0 €	-241.244 €	-241.244 €
TOTALE VALORE AL NETTO RISPARMI ED INCENTIVI	275.000 €	88.756 €	212.506 €
NUMERO FAMIGLIE	94	94	94
TOTALE PER FAMIGLIA	2.926 €	944 €	2.261 €

Costo confrontato con manutenzione straordinaria

-68%

Costo confrontato con manutenzione straordinaria

-23%

SIMULAZIONE FLUSSO DI CASSA

Finanziamento in 120 mesi (10 anni)

Investimento (comprensivo di IVA)	15.505	Totale Investimento (esclusa IVA)	1.325.000		
Investimento (comprensivo di IVA e OF)	19.864	Totale Investimento (comprensivo di IVA)	1.457.500	Valore credito fiscale	13.904
				Valore cessione	9.733

hp senza cessione credito fiscale

	1^ anno	2^ anno	3^ anno	4^ anno	5^ anno	6^ anno	7^ anno	8^ anno	9^ anno	10^ anno	11^ anno
Rata finanziamento annuo (10 anni)	-377	-2.165	-2.165	-2.165	-2.165	-2.165	-2.165	-2.165	-2.165	-2.165	0
Risparmio consumi annui (40%)		234	239	244	249	254	259	264	269	275	280
Incentivo fiscale annuo (10 anni)		1.390	1.390	1.390	1.390	1.390	1.390	1.390	1.390	1.390	1.390
Totale uscite di cassa annue	-377	-540	-536	-531	-526	-521	-516	-511	-506	-500	1.671
Totale rata banca mese (stima)	-31	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	0
Totale uscite di cassa mensili (netto incentivo fiscale)	-31	-45	-45	-44	-44	-43	-43	-43	-42	-42	139

hp con cessione credito fiscale

	1^ anno	2^ anno	3^ anno	4^ anno	5^ anno	6^ anno	7^ anno	8^ anno	9^ anno	10^ anno	11^ anno
Rata finanziamento annuo (10 anni)	-377	-2.165	-2.165	-2.165	-2.165	-2.165	-2.165	-2.165	-2.165	-2.165	0
Risparmio consumi annui (40%)		234	239	244	249	254	259	264	269	275	280
Incentivo fiscale: cessione 2° anno		9.733									
Totale uscite di cassa annue	-377	7.802	-1.926	-1.921	-1.916	-1.912	-1.906	-1.901	-1.896	-1.891	280
Totale rata banca mese (stima)	-31	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	0
Totale uscite di cassa mensili (netto incentivo fiscale)	-31	650	-161	-160	-160	-159	-159	-158	-158	-158	23

Cappotto con Gres

Grazie per l'attenzione



Numero Verde 800 134 720
www.reteirene.it
irene@reteirene.it



Mario Tramontin

Vice Presidente e Manager di RETE IRENE

mario.tramontin@reteirene.it