

Detrazioni fiscali, Cessione del credito Possibili forme di finanziamento



**OBIETTIVO:
DARE AGLI AMMINISTRATORI GLI STRUMENTI PER RENDERE
EFFICIENTI E SICURI GLI EDIFICI OBSOLETI**

Incentivi fiscali – Le 10 Aliquote

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Detrazione
Riqualificazione energetica + diminuzione del rischio sismico degli edifici, con passaggio a 2 classi inferiore di rischio sismico	85%
Riqualificazione energetica + diminuzione del rischio sismico degli edifici, con passaggio a 1 classe inferiore di rischio sismico	80%
Interventi di Riqualificazione 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 Riqualificazione energetica estesi almeno al 25% della superficie disperdente lorda dell'involucro dell'edificio	70%
Riqualificazione 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

Approfondimenti sismabonus ed ecobonus

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**

Cessione del Credito fiscale



LA GRANDE SVOLTA:
FACOLTA' CESSIONE CREDITO FISCALE SISMABONUS ED ECOBONUS

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

La possibilità per tutti i condomini, senza alcuna limitazione soggettiva, in luogo della fruizione delle dieci rate annuali di detrazione fiscale, di cedere il proprio credito fiscale a soggetti terzi!



Cessione del Credito fiscale

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

Il regolamento si applica agli incentivi per gli interventi sulle parti comuni dei condomini introdotti con l'ultima legge di bilancio:

- ✓ miglioramento della qualità energetica dell'involucro degli edifici (art. 14, comma 2-quater del D.L. 63/2013, con detrazioni al 70-75%)
- ✓ riduzione del rischio sismico (art. 16, comma 1-quinquies dello stesso D.L., con detrazioni al 75-85%).

PREVISTA PER TUTTI I SOGGETTI (CAPIENTI ED INCAPIENTI)

Possibile per

- ✓ Fornitori di beni e servizi;
- ✓ Soggetti IRPEF ed IRES;
- ✓ **NOTA BENE:** la cessione è possibile verso "terzi" con esclusione di istituti di credito ed intermediari finanziari; per i soggetti incapienti non vi è alcuna limitazione

LE MODALITÀ OPERATIVE SONO DESCRITTE NEL PROVVEDIMENTO

Cessione del Credito fiscale

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

DUE OPZIONI OPERATIVE:

1. le cessioni già previste nella delibera assembleare saranno gestite dall'amministratore del condominio. Non è richiesto che la delibera che prevede la cessione riguardi l'intero condominio → gestione finanziaria più flessibile, utile quando in condominio sono presenti soggetti che non desiderano cedere le proprie detrazioni.
2. I singoli condòmini possono operare la cessione delle proprie detrazioni anche in assenza di apposita delibera assembleare (art. 3.2).

È previsto il caso della cessione delle detrazioni spettanti in più esercizi fiscali consecutivi, quando il sostenimento delle spese non avvenga interamente nello stesso anno (art. 3.4). È il caso degli interventi di maggiore dimensione, che a volte sono realizzati in un periodo che si estende su più anni solari.

Finanziamenti

POSSIBILI SOLUZIONI DI PAGAMENTO



FINANZIAMENTI: 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»

FINANZIAMENTI: tante alternative, non tutte uguali

FINANZIAMENTO AL CONDOMINIO – COME FUNZIONANO

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

FINANZIAMENTI: tante alternative, non tutte uguali

FINANZIAMENTO AL CONDOMINIO - 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**
- ✓ Nella forma con accollo degli interessi da parte dell'impresa, **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.

FINANZIAMENTI: tante alternative, non tutte uguali

FINANZIAMENTO AI SINGOLI CONDÓMINI

- ✓ 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**
- ✓ 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**

FINANZIAMENTI: 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

DILAZIONATO- LIMITI

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

MANUTENZIONE O RIQUALIFICAZIONE CON CAPPOTTO

	Manutenzione Straordinaria	Cappotto con Intonachino
		<i>Proposta IRENE</i>
Totale	500.000 €	1.000.000 €

SIMULAZIONE COSTO PER FAMIGLIA

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

Costo confrontato con manutenzione straordinaria

-68%

RIQUALIFICAZIONE CON CAPPOTTO

SIMULAZIONE FLUSSO DI CASSA Finanziamento in 120 mesi (10 anni)

Totale Investimento: (comprensivo di IVA)	1.100.000	Totale Opere Edili (esclusa IVA)	1.000.000	Millesimi appartamento medio	10,638
Investimento per unità immobiliare (comprensivo di IVA)	11.702	Totale Opere Edili (comprensivo di IVA)	1.100.000	Totale credito fiscale: DETRAZIONE (calcolato al 70%)	11.036
Investimento per unità immobiliare (comprensivo di IVA e INTERESSI FINANZIAMENTO)	15.765			Totale credito fiscale: CESSIONE (calcolato al 70% e scontato del 30%)	7.725

Previsto finanziamento di 10 anni complessivi a partire dall'inizio del cantiere.
Previsti 12 mesi pre ammortamento in fase cantiere inclusi nei 10 anni complessivi.

Il mercato acquista il credito fiscale mediamente con uno sconto del 30%

Modello finanziamento con addebito iniziale degli interessi all'impresa

Vanno considerati a parte oneri marginali per la pratica della banca e l'imposta dello 0,25% sul finanziato.

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)	-363	-1.711	-1.711	-1.711	-1.711	-1.711	-1.711	-1.711	-1.711	-1.711	0
Risparmio consumi annui (40%)		239	244	249	254	259	264	269	275	280	286
Incentivo fiscale: detrazione annua (10 anni)		1.104	1.104	1.104	1.104	1.104	1.104	1.104	1.104	1.104	1.104
Totale uscite di cassa annue	-363	-368	-363	-359	-354	-349	-343	-338	-333	-327	1.389
Totale rata banca mese (stima)	-30	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	0
Totale uscite di cassa mensili (netto incentivo fiscale e risparmi)	-30	-31	-30	-30	-29	-29	-29	-28	-28	-27	116

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)	-363	-1.711	-1.711	-1.711	-1.711	-1.711	-1.711	-1.711	-1.711	-1.711	0
Risparmio consumi annui (40%)		239	244	249	254	259	264	269	275	280	286
Incentivo fiscale: cessione 2° anno		7.725									
Totale uscite di cassa annue	-363	6.253	-1.467	-1.462	-1.457	-1.452	-1.447	-1.442	-1.436	-1.431	286
Totale rata banca mese (stima)	-30	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	0
Totale uscite di cassa mensili (netto incentivo fiscale e risparmi)	-30	521	-122	-122	-121	-121	-121	-120	-120	-119	24

Area azzurra: disponibilità di cassa positiva della famiglia grazie alla cessione del credito fiscale



Documento realizzato per **InfoAmministratore**
da **Mario Tramontin**
Vice Presidente e Manager Rete Irene

Per maggiori informazioni
Numero verde 800134720 – email supporto@infoamministratore.it
InfoAmministratore è un progetto di Rete Irene

