Astec srl

LA GESTIONE DEL CREDITO FISCALE

Le tre vie da seguire:

Gestione privata del credito in compensazione, cessione del credito, sconto in fattura

Contenuti:

PAGINA 3
Le regole del gioco

PAGINA 4
Due conti…

PAGINA 5
Simulazioni

PAGINA 7
Cosa mi conviene?

PAGINA 8
Quale procedura?

Le regole del gioco

La pubblicazione in Gazzetta della **legge 17 luglio 2020, n. 77** di conversione del Decreto Rilancio ha definito varie alternative di gestione del credito fiscale per l'utente finale, negli articoli 119 e 121:

- **DETRAZIONE DIRETTA**: ovvero la possibilità di portare in detrazione il 110% delle spese sostenute dall'1 luglio 2020 al 30 giugno 2022 (o 31 dicembre 2022), da ripartire in 5 (o 4) quote annuali di pari importo a partire da quello in cui sono state sostenute le spese. Si parla di spese sostenute, quindi non conta la data di inizio delle procedure autorizzative ma unicamente che i pagamenti siano effettuati tra l'1 luglio 2020 e il 31 dicembre 2022 (sperando in una ulteriore estensione dell'orizzonte temporale).
- **SCONTO IN FATTURA:** ovvero uno sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- **CESSIONE DEL CREDITO:** ovvero la possibilità di cedere la detrazione fiscale maturata dal contribuente ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Due conti….

Dopo che i due maggiori gruppi bancari (Unicredit ed Intesa) hanno fatto da apripista alla cessione del credito, altri istituti hanno presentato le loro proposte.

- Unicredit si mette a disposizione per acquistare il credito, offrendo fino a 102 euro ogni 110 euro. L'offerta corrisponde quindi al 92,7% del valore nominale del credito. In altre parole l'operazione ha un costo pari al 7,3%. Soluzione con prestito ponte.
- Intesa San Paolo corrisponde 102 euro per ogni 110 euro di credito fiscale ceduto. Soluzione con prestito ponte.
- Carige alza leggermente la soglia: per ogni 110 euro di credito fiscale acquistato, ne corrisponde 102,5. Dunque compra il credito al 93,19% del valore nominale. Il costo dell'operazione per chi chiede la cessione del credito, scende a 6,81%.
- BNL propone l'acquisto del credito di imposta in misura pari al 100% del costo sostenuto. Per gli altri bonus casa (ad esempio bonus ristrutturazione) la percentuale scende all'80%.
- Generali: il 102% di liquidità ai soggetti privati (proprietari e affittuari di abitazione singola) ma anche condomini; il 100% alle ditte che eseguono i lavori agevolabili al 110%.
- Poste: al momento non sono definite le condizioni, un simulatore online sembrerebbe indicare una quota del 97,2% di liquidità.

Ma conviene davvero la strada della cessione del credito fiscale?

Sì, sempre!

con qualche riserva, perlomeno nel caso in cui si disponga dei contanti per anticipare il pagamento all'impresa.

Due soluzioni a confronto

Nella lettura della tabella bisogna tenere conto del fatto che se si paga in contanti i rimborsi del Fisco si completano mediamente in sei anni dall'ultimo versamento effettuato all'impresa esecutrice nel caso del superecobonus, in 11 anni negli altri casi: la prima detrazione infatti decorre dalla dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si sono effettuate le spese. La cessione del credito invece, a fronte di una riduzione del beneficio complessivamente conseguibile dal Fisco, consente di ricevere i soldi in tempi pressoché immediati ed evita il rischio che per uno o più anni di imposta si perdano in tutto o in parte per incapienza i rimborsi

Tipologia dell'agevolazione	Super ecobonus	Bonus facciate	Ecobonus condominiale	Ristrutturazione della casa
Misura del bonus	110%	90%	70%	50%
Anni per ricevere il rimborso fiscale	5	10	10	10
Importo dei lavori	60.000	50.000	60.000	70.000
Pagamento per contanti				
Spesa iniziale	-60.000	-50.000	-60.000	-70.000
Detrazioni fiscali complessive	66.000	45.000	42.000	35.000
Bilancio al termine dei rimborsi fiscali	6.000	-5.000	-18.000	-35.000
Cessione del credito				
Spesa iniziale	-60.000	-50.000	-60.000	-70.000
Ricevuti dalla banca	61.200	+36.000	33.600	28.000
Bilancio al termine dei lavori	1.200	-14.000	-26.400	-42.000
Finanziamento integrale dei lavori				
Costo mensile	-902	-423	-507	-592
Costo totale	-64.944	-55.836	-66.924	-78.144
Ricevuti dal Fisco	66.000	45.000	42.000	35.000
Bilancio al termine dei rimborsi fiscali	1.056	-10.836	-24.907	-43.144

Il discorso cambia ovviamente se non si dispone dei soldi per saldare. In questo caso infatti l'unica alternativa possibile alla **cessione** del credito con eventuale prestito ponte da parte dell'istituto bancario, è che l'impresa si accolli il credito offendo uno **sconto sulla fattura** in percentuale molto elevata se non proprio del 100% sull'importo dovuto. Quando lo sconto è di entità inferiore al 100%, peraltro, la quota rimasta a carico del committente è comunque fiscalmente agevolabile.

Simulazioni

SIMULAZIONE N°1:

Edificio condominiale di 20 appartamenti di 120 mq, importo lavori 1.110.496 euro complessivi; tempi di esecuzione dell'opera 10 mesi; cessione del credito con utilizzo di prestito ponte con interesse del 6,57% durante il periodo di ammortamento.

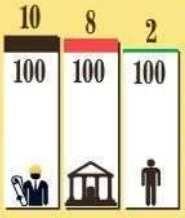
IL PREVENTIVO		UNITÀ DI MISURA	QUANTITÀ	PREZZO A MQ O UNITARIO (euro)	TOTALE (euro)	ONERI PROFESSIONALI, VARIE E IVA (euro)	TOTALE (euro)
Passaggio energetico da classe G a D	Isolamento tetto a falde e accessori	metro quadrato	527	350	184.275	55.283	239.558
	Isolamento facciate e accessori	metro quadrato	1.770	110	194.656	58.397	253.053
	Isolamento ponti termici	unitario	160	500	80.000	24.000	104.000
	Impalcature metalliche	unitario	1.877	22	41.297	12.389	53.686
	Serramenti	unitario	200	700	140.000	42.000	182.000
	Impianti da individuale a centralizzato a pompa di calore	unitario	20	6.000	120.000	36.000	156.000
	Fotovoltaico (30 kWh)	unitario	30	2.300	69.000	20.700	89.700
	Apparati ricarica rapida veicoli elettrici	unitario	10	2.500	25.000	7.500	32.500
TOTALE							1.110.496

Il ciclo del finanziamento della banca al condominio per pagare l'impresa

FASE		STATO AVANZAMENTO LAVORI (1) *cifre in euro*	STATO AVANZAMENTO LAVORI (2)	SOGLIA DI ATTIVAZIONE DELLA CESSIONE CREDITO FINALE (3)	ANTICIPAZIONE DELLA BANCA AL CONDOMINIO (4) *cifre in euro*	CALCOLO INTERESSI ANTICIPAZIONE BANCARIA *Date inizio e fine* → GIORNI ↓	INTERESSI AL TASSO 6,57% (5) *cifre in euro*
2021	Giugno	100.000	9,00%				
	Luglio	100.000	18,01%		100.000	01/07/21-31/07/21 = 30	540
	Agosto	100.000	27,01%		200.000	01/08/21-31/08/21 = 30	1.080
	Settembre	100.000	36,02%	36,02%	300.000	01/09/21-30/09/21 = 29	1.566
	Ottobre	100.000	45,02%		100.000	01/10/21-31/10/21 = 30	540
	Novembre	100.000	54,03%		200.000	01/11/21-30/11/21 = 29	1.044
	Dicembre	210.496	72,99%	36,97%	300.000	01/12/21-31/12/21 = 30	1.620
2022	Gennaio	100.000	81,99%		210.496	01/01/22-31/01/22 = 30	1.137
	Febbraio	100.000	91,00%		310.496	01/02/22-28/02/22 = 27	1.509
	Marzo	100.000	100,00%	27,01%	410.496	01/03/22-31/03/22 = 30	2.217
	TOTALE	1.110.496		100,00%			11.252

Ricavato dalla cessione del credito fiscale alla banca	SPESA EFFETTIVA *cifre in euro*	CREDITO CEDUTO *cifre in euro*	RESIDUO A CREDITO *cifre in euro*
Settembre 2021	400.000	440.000	8.000
Dicembre 2021	410.496	451.546	8.210
Marzo 2022	300.000	330.000	6.000
TOTALE (A)	1.110.496		22.210 –
Ammontare interessi su anticipazioni (B)			11.252 =
Netto a credito del condominio (A meno B)			10.958

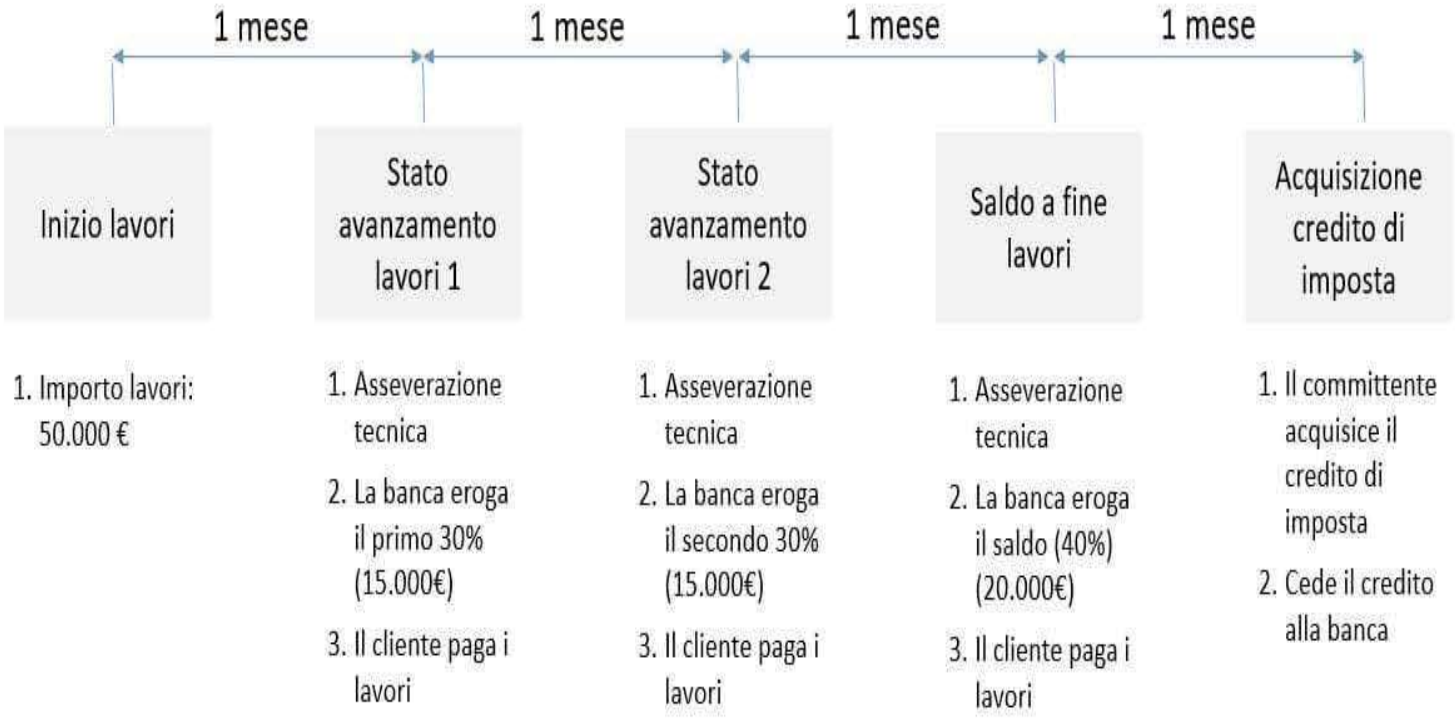
RISULTATO FINALE



A fronte di **100 euro di lavori**, il proprietario ha diritto a **110 euro** di credito fiscale in **5 anni**. Per anticipare il costo dei lavori, la banca ne trattiene **8**, per cui al proprietario, dei **110 euro** iniziali di credito fiscale previsti, ne restano **102**

SIMULAZIONE N°2:

Edificio unifamiliare, importo lavori 50.000 euro complessivi; tempi di esecuzione dell'opera 3 mesi; cessione del credito con utilizzo di prestito ponte con interesse del 2,75% durante il periodo di utilizzo.



Gli interessi previsti sono		
SAL/1	15.000 * 2,75 * 3/12	103 €
SAL/2	15.000 * 2,75 * 2/12	69 €
Fine lavori	20.000 * 2,75 * 1/12	46 €
	TOTALE	218 €

Per un importo lavori di 50.000 €

1. Si pagano 218 € di interessi per il prestito ponte
2. Si ricevono 1.000 € (siccome la banca riconosce il 102% a fronte del 100%)

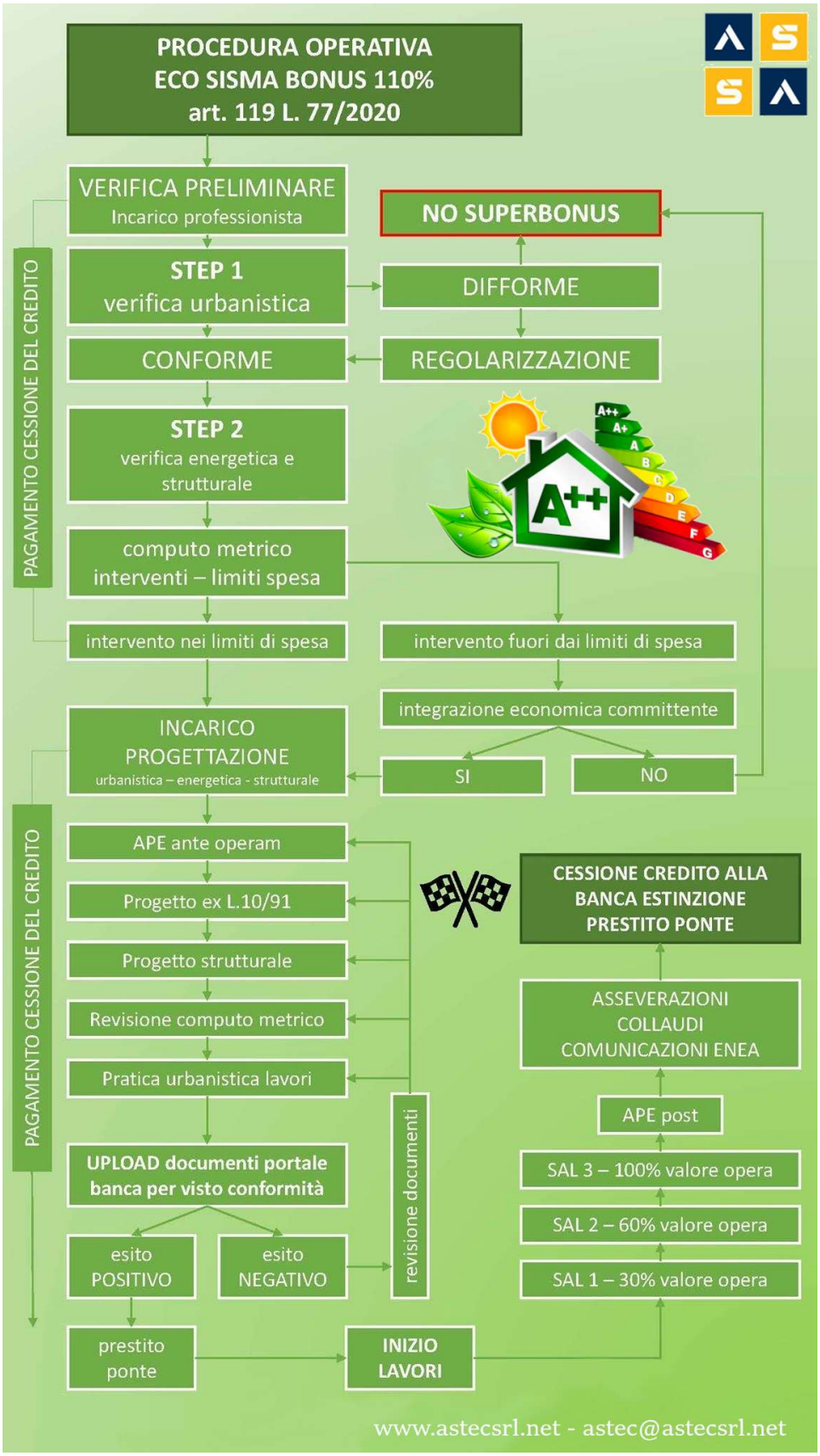
Cosa mi conviene?

Appare del tutto evidente come la gestione diretta del proprio credito tramite cessione dello stesso ad un istituto finanziario sia la strada migliore e più remunerativa per il contribuente a fronte di una procedura forse un poco più laboriosa per l'utente.

Poniamo l'attenzione su alcuni PREGI fondamentali della cessione del credito:

1. **Il Cliente ha sempre il controllo diretto della procedura e delle transazioni finanziarie;**
2. **Il cliente ha l'assoluta trasparenza e garanzia circa i costi di gestione, i tempi e le aliquote;**
3. **Il cliente ha una doppia garanzia di verifica «tecnica» e «finanziaria» in quanto tutta la documentazione prodotta sarà sottoposta ad un ulteriore controllo (due diligence) da parte dell'istituto di credito all'inizio ed ad ogni stato di avanzamento;**
4. **I soggetti coinvolti nel procedimento avranno la garanzia della sostenibilità economica dell'esecuzione del lavoro in tempi compatibili con il suo avanzamento;**
5. **Il cliente avrà la sicurezza di non incorrere in costi «nascosti» o di gestione addebitati a cascata dai vari soggetti coinvolti.**

Quale procedura?



Astec srl

Astec srl

SEDE LEGALE |
Via Ennio Quirino Visconti, 103
00193 Roma (RM)

SEDE OPERATIVA |
Via Nicotera, 29
00195 Roma

SEDE OPERATIVA (mercoledì/venerdì su appuntamento) |
Via delle Aleutine, 68
00121 Roma

www.astecsrl.net
astec@astecsrl.net

Tel. 335-6409767
392-7989533

ASTEC
SERVIZI DI INGEGNERIA