

Recupero patrimonio edilizio e risparmio energetico: Le nuove opportunità

Superbonus 110%, Cessione del
Credito, Sconto in fattura.



Confartigianato
IMPRESE CASTELFRANCO V.



Luogo xxxxxxxxxxxx, data xxxxxxxx

D.L. Rilancio 19/05/2020 N. 34

Decreto Legge 19/05/2020

Art. 119 Bonus 110%

Art. 121 Cessione del Credito / Sconto in fattura

Beneficiari tipologie giuridiche

- Condòmini dei Condomini (sia P.F. /Imprese / Altri soggetti) ;
- Persone Fisiche (per unità di tipo abitativo) ;
- I.A.C.P. ;
- Cooperative di Abitazione ;
- ONLUS , Organizzazioni di Volontariato, Associazioni di promozione Sociale (Riconosciute come tali / Iscritte in appositi registri);
- Associazioni e società sportive dilettantistiche (iscritte nell'apposito registro) **e limitatamente ai lavori sulla parte di immobili adibiti a spogliatoi.**

Beneficiari tipologie rapporto con l'immobile oggetto di intervento

1. **Soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto d'intervento all'avvio dei lavori o al momento in cui sostengono la spesa:**
 1. Proprietario
 2. Nudo Proprietario
 3. Titolare di altro diritto reale di godimento:
 1. Usufruttuario;
 2. Diritto di abitazione coniuge superstite
 3. Altri casi;
 4. Detentori dell'immobile in locazione / simili (in possesso del consenso del proprietario all'esecuzione delle opere);
 1. Contratto di Locazione anche finanziaria (Registrato);
 2. Comodato (registrato);
2. **Chi «in quanto in possesso dei requisiti di cui al punto precedente» dimostra di averne sostenuta la spesa e per la parte rimasta a suo carico.**

Su quanti e quali immobili può essere eseguito l'intervento ?

- **Quanti ?**

- **Massimo due unità abitative;**
- **Nel Condominio**, più unità abitative appartenenti allo stesso soggetto, che beneficia della detrazione **si contano una sola volta**;
- **Illimitato numero di unità abitative per interventi di Sisma Bonus ;**

- **Quali tipologie di immobili ?**

- **Tutti gli abitativi esclusi:**
 - **Classe A1, A8, A9.**

1 Detrazione 110 % Riqualificazione energetica

Su condomini
Detrazione
110% 7/2020
fino al 12/2021

Intervento Trainante tipo A

- Isolamento Termico Edificio:
 - Più del 25 % involucro superficie disperdente;
 - Miglioramento dell'edificio con almeno due classi energetiche (APE)

Modalità di Recupero Detrazione

Spesa massima
ammissibile per unità
abitativa: € 40 mila
fino ad 8 U.A., €
30 mila oltre;

Scaglioni progressivi

- Detrazione da richiedere in d.r. recupero in 5 rate annue sulle imposte dovute;
- **Cessione del Credito derivante dall'operazione o Sconto in fattura**

Bonifici soggetti a ritenuta dell'8 % sulla base imponibile stimando convenzionalmente l'IVA al 22%

1A Detrazione 110 % Riqualificazione energetica

Intervento Trainante tipo A

Su Singole unità abitative **Detrazione 110%** 7/2020 fino al 12/2021

- Isolamento Termico Edificio
- Più del 25 % involucro superficie disperdente;
- Miglioramento dell'edificio con almeno due classi energetiche (APE)

Modalità di Recupero Detrazione

Spesa massima ammissibile per unità abitativa: € 50 mila;

- Detrazione da richiedere in d.r. recupero in 5 rate annue sulle imposte dovute;
- **Cessione del Credito derivante dall'operazione o Sconto in fattura**

2 Detrazione 110 % Riqualificazione energetica

Intervento Trainante A

Su condomini
Detrazione
110% 7/2020
fino al 12/2021

- Sostituzione impianti di climatizzazione invernale:
 - **con impianti centralizzati**
 - per il riscaldamento/raffrescamento (pompa di calore reversibile)/fornitura di acqua calda sanitaria, **(compreso riscaldamento a pavimento con opere relative)**
 - a condensazione (classe A + termoregolazione);
 - a pompa di calore ;
 - ibridi e geotermico;
- **Solo in alcune Zone Montane (compliance parametri emissione)** anche spese allacciamento al teleriscaldamento

Chiarito che termine «sostituzione impianto» vuol dire anche la sola caldaia.

Modalità di Recupero Detrazione

Spesa massima ammissibile
per unità abitativa: € 20
mila fino ad 8 U.A. € 15
mila oltre

Scaglioni progressivi

- Detrazione da richiedere in d.r. recupero in 5 rate annue sulle imposte dovute;
- **Cessione del Credito derivante dall'operazione o Sconto in fattura**

Bonifici soggetti a ritenuta dell'8 % sulla base imponibile stimando convenzionalmente l'IVA al 22%

2A Detrazione 110 % Riqualificazione energetica

Intervento Trainante tipo A

Su singole U.A.
Detrazione
110% 7/2020
fino al 12/2021

- Sostituzione impianti di climatizzazione invernale:
- **con impianti**
 - per il riscaldamento/raffrescamento (pompa calore reversibile)/fornitura di acqua calda sanitaria, **(compreso riscaldamento a pavimento con opere relative)**
 - a condensazione (classe A + termoregolazione);
 - a pompa di calore ;
 - ibridi e geotermico;
- **Solo in alcune Zone Montane (compliance parametri emissione)** anche spese allacciamento al teleriscaldamento
- **** + Caldaie a Biomassa (con caratteristiche specifiche) in zone non metanizzate;**

Chiarito che termine «sostituzione impianto» vuol dire anche la sola caldaia.

Modalità di Recupero Detrazione

Spesa massima ammissibile
per unità abitativa: € 30
mila

- Detrazione da richiedere in d.r. recupero in 5 rate annue sulle imposte dovute;
- **Cessione del Credito derivante dall'operazione o Sconto in fattura**

Bonifici soggetti a ritenuta dell'8 % sulla base imponibile stimando convenzionalmente l'IVA al 22%

3 Detrazione 110 % Sicurezza Sismica

Intervento Trainante tipo B

Su condomini o
singole unità situati
in Zone Sismiche
1,2,3. Detrazione 110%
7/2020 fino al 12/2021

- Miglioramento sicurezza sismica dell'edificio di 1 o 2 classi
- Incluse spese per sistemi di monitoraggio

Solo zone sismiche 1,2,3 **no zona 4**

Modalità di Recupero Detrazione

**Spesa massima
ammissibile per unità
abitativa: € 96 mila**

- Detrazione da richiedere in d.r. recupero in 5 rate annue sulle imposte dovute;
- **Cessione del Credito derivante dall'operazione o Sconto in fattura**

Bonifici soggetti a ritenuta dell'8 % sulla base imponibile stimando convenzionalmente l'IVA al 22%

Interventi trainanti

Interventi trainanti
di tipo A
(condomini +
singole U.A.);

Riqualificazione
Energetica

Sostituzione
dell'impianto di
climatizzazione

Interventi trainanti
di tipo B
(condomini +
singole U.A.);

Riqualificazione
Sismica

N.B. tutti gli interventi trainanti
portano con sé la detrazione in 5
anni.

4 Interventi trainati che fruiscono della Detrazione 110%

1. Interventi che se realizzati unitamente ad uno degli interventi trainanti possono godere della detrazione 110% nei limiti di spesa previsti dalla rispettiva norma istitutiva:
 - A. **Interventi di cui al D.L 63 Articolo 14 **efficientamento energetico**:**
 - I. Tutti gli interventi (ex 65%);
 - II. Infissi (ex 50 %) ;
 - B. **Interventi Speciali** previsti dal D.L. 34 ed in parte già presenti in altre disposizioni;
 - A. Impianti solari fotovoltaici, max € 48 mila con tetto massimo di 2,4/1,6 mila euro a kW di potenza nominale (energia non auto consumata data al GSE);
 - B. Sistemi di accumulo integrati max € 48 mila con tetto massimo di mille euro a kWh di capacità accumulo;
 - C. Infrastruttura ricarica veicoli elettrici max € 3000.

Specifiche sul traino degli interventi

Tipo intervento Trainante		Interventi trainati
Tipo A: • Riqualificazione energetica; • Impianto di Climatizzazione		A. Interventi di cui al D.L 63 Articolo 14 efficientamento energetico ; B. Interventi Speciali previsti dal D.L. 34 (fotovoltaico, accumulo colonnina);
Tipo B: • Riqualificazione sismica;		B. Interventi Speciali previsti dal D.L. 34 (fotovoltaico, accumulo) ;

Altri Interventi con beneficio

- Sisma Bonus acquisti: demolizione e ricostruzione di interi edifici eseguita da impresa di costruzione/ristrutturazione con vendita entro 18 mesi e riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi (110%), **il beneficiario della detrazione è colui che acquista l'immobile se persona fisica;**
- Detrazione del 90 % (anziché 19%) della polizza rischi catastrofali in caso di intervento di sicurezza sismica se il credito d'imposta è ceduto a imprese di assicurazione.

Requisiti per ottenere la detrazione

- **Asseverazione da tecnico abilitato** che sotto la propria responsabilità e con coperture assicurative commisurate all'intervento assicuri:
 - Rispetto requisiti previsti da apposito decreto del mise (**tra cui la congruità della spesa**);
 - Utilizzo materiali con caratteristiche previste da apposito D.M. (già emanato);
 - Assicurare nel loro complesso il miglioramento di almeno 2 classi (**fatta eccezione per beni soggetti a vincoli ambientali paesaggistici o belle arti per cui vi sono regole speciali che consentono il bypass**);
 - **Oppure ove non fosse possibile la classe energetica più alta.**

Raggiungimento degli obiettivi e struttura degli interventi

- Le 2 Classi di miglioramento energetico possono essere raggiunte sia dal solo intervento trainante, sia per il tramite degli interventi trainati;
- L'intervento trainante può essere di tipo Condominiale e riguardare solo 1 delle tipologie.
 - I trainati o gli altri non trainati (es ristrutturazione edilizia) possono essere scelti liberamente dal singolo condomino tra quelli possibili con diverse combinazioni a prescindere dalla scelta degli altri condomini.

Orizzonte temporale

- Operazioni eseguite dal 01/07/2020 al 31/12/2021;
- Come individuare quali rientrano o meno:
 - Per le P.F., vale il momento di pagamento dell'operazione che deve quindi rientrare nel periodo summenzionato;
 - Per le Imprese (limitatamente agli interventi che le riguardano) vale il momento in cui terminano i lavori.
- **L'inizio lavori non rileva ai fine di questo beneficio.**

**Rimangono Operative
tutte le detrazioni già in
vigore ante D.L. Rilancio
alle relative condizioni.**

Recupero patrimonio edilizio e
risparmio energetico.

Cessione del Credito, Sconto in
fattura. D.L. 34 articoli 119 e 121

Cessione del credito le novità

- L'articolo 121 del D.L. 34 ha introdotto per gli anni 2020 e 2021 **la possibilità di utilizzare la cessione del credito per:**
 - Recupero patrimonio edilizio (manutenzione, restauro, risanamento conservativo ristrutturazione) (Detr. 50% 10 anni);
 - Efficienza energetica (Detr. 50/65/110 % 10/5 anni);
 - Misure antisismiche (Detr. 50/ 80/ 85/110 % 10/5 anni);
 - Recupero o restauro della facciata (Detraz. 90% 10 anni);
 - Fotovoltaico ed accumulo (Detraz. 50% 10 anni);
 - Stazioni di ricarica (Detraz. 50% 10 anni);
- Per interventi 110 % necessario **visto di conformità ed asseverazione.**

Visto di conformità ed asseverazione

- L'asseverazione è obbligatoria a prescindere dalla circostanza che si effettui la cessione del credito;
- Il visto di conformità, rilasciato da un soggetto abilitato o da un CAF è necessario per poter effettuare la trasformazione della detrazione in credito d'imposta.

Cessione del Credito, scenari operativi

A. Il titolare della detrazione può :

1. Portare in detrazione il bonus in D.R. in rate costanti secondo previsioni di legge per l'intervento (5/10);
2. Trasformare la detrazione, anche parzialmente (es. trasformo solo la parte non capiente), in credito d'imposta e:
 - I. **Rispettando il piano di rateazione** originariamente previsto dalla norma istitutiva, utilizzarla in compensazione F24 di altri tributi;
 - II. Cedere il credito ad altro soggetto (Banche comprese), che potranno :
 - i. **Accettarlo e rimborsarlo in 5/10 rate** a seconda dell'intervento in quanto lo utilizzeranno in compensazione di propri F24 nel medesimo periodo, si ritiene a fronte di un corrispettivo finanziario;
 - ii. **Accettarlo ed anticipare subito il valore attualizzato del credito d'imposta.** Si ritiene a fronte di un corrispettivo finanziario maggiore di quello previsto al punto precedente;

Cessione del Credito, scenari operativi

B. Oppure, se il fornitore dell'intervento lo consente può optare per un contributo, **sotto forma di sconto**, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi. Quest'ultimo potrà:

- I. Rispettando il piano di rateazione, utilizzarla in compensazione F24 di altri tributi;
- II. Cedere il credito ad altro soggetto (banche comprese), che potranno :
 - i. **Accettarlo e rimborsarlo in 5/10 rate** a seconda dell'intervento in quanto lo utilizzeranno in compensazione di propri F24 nel medesimo periodo, si ritiene a fronte di un corrispettivo finanziario;
 - ii. **Accettarlo ed anticipare subito il valore attualizzato del credito d'imposta**. Si ritiene a fronte di un corrispettivo finanziario maggiore di quello previsto al punto precedente;

Esempio

Lavori di manutenzione straordinaria di edificio abitativo unifamiliare
con realizzazione di "cappotto", sostituzione impianto di riscaldamento e lavori edili connessi

Tipo di intervento	Spesa sostenuta	Limite di spesa	Percentuale di detrazione	Detrazione spettante	Numero anni	Detrazione annua
Cappotto	30.000,00	50.000,00	110%	33.000,00	5	6.600,00
Impianto riscaldamento	25.000,00	30.000,00	110%	27.500,00	5	5.500,00
Lavori edili	8.000,00	96.000,00	50%	4.000,00	10	400,00
	63.000,00			64.500,00		12.500,00
Reddito complessivo del contribuente: (Pensionato con moglie a carico)		33.409,00				
Ritenute subite		7.605,00		Importo non usufruibile (incapienza)		4.895,00
In questa situazione, posso scegliere di:						
1) Utilizzare direttamente la detrazione annua per euro				6.600,00		
				+ 400,00		
			Totale	= 7.000,00 all'anno	capiente	
2) e cedere invece la detrazione di euro 27.500 ad una banca, che la pagherà - ad esempio- l'85% quindi incasserò						
	23.375,00					
Pertanto, al termine dei 10 anni, su una spesa di euro			63.000,00			
avrò recuperato:	33.000,00	+ 4.000,00	+23.375,00	= 60.375 ,00	pari al 95,83%	
Nell'ipotesi che il contribuente intenda invece cedere interamente la detrazione spettante, incassando l'85% del totale, incasserà:						
		54.825,00	pari al 87,02%			
restando a suo carico la differenza di euro			8.175,00			

Controlli e conseguenze

Controlli tecnici formali e sostanziali.

- I poteri di controllo sulle operazioni eseguite sono in capo a:
 - L'ENEA per la verifica tecnica;
 - L' Agenzia Entrate per la parte fiscale.

Chi risponde per eventuali errori

- L'accertamento sostanziale viene effettuato sul committente a cui verrà richiesto in ipotesi la detrazione non sia legittima ,
 - la restituzione della medesima;
 - Il pagamento di sanzioni ;
- Il soggetto cessionario del credito risponde solo per un eventuale indebito utilizzo dello stesso;
- L'asseveratore o il CAF rispondono per Asseverazione o Visto infedele;
- Il contribuente potrà rivalersi su chi ha asseverato o rilasciato i visti in seconda istanza;
- Se dalla verifica viene constatato un concorso nella violazione di più soggetti essi rispondono in solido.

La nostra Soluzione

Criticità rilevate per le imprese

Criticità:

- Complessa gestione fiscale;
- Fabbisogno finanziario elevato;
- Cassetto fiscale insufficiente;
- La mancata gestione dell'operazione discrimina l'affidamento dell'appalto da parte del cliente.

Soluzioni:

- Mettere nelle condizioni le imprese di poter praticare questa soluzione senza incorrere nelle problematiche connesse con la medesima.

Finalità della soluzione

- Dare una **risposta concreta** alle esigenze delle imprese e dei beneficiari degli interventi agevolati;
- Realizzare uno strumento che consenta un approccio organizzato «**di rete**» per le imprese;
- Operare in **armonia con il nostro territorio** ed in **accordo con le Amministrazioni Comunali**;
- Aggiungere alle consuete attività associative uno strumento che ci consenta di divenire
«**partner nell'attività d'impresa**».

ECOBONUS 2020/21

SODDISFATTI AL

110%

La soluzione più facile, conveniente e sicura per ristrutturare casa!

- 1 Il Team Specialist Confartigianato redige il **progetto tecnico fiscale**:
 - diagnosi energetica • verifica catastale
 - valutazione fiscale • check up finanziario
 - preventivo di spesa

- 2 Il cliente approva il progetto e il preventivo di spesa

- 3 Confartigianato affida i lavori alle **imprese specializzate del territorio** (es: imprese edili, serramentisti, caldaisti, impiantisti...)

- 4 Confartigianato avvia e gestisce l'**iter burocratico** per maturare il credito d'imposta

- 5 Confartigianato acquista il **credito d'imposta** e paga direttamente le aziende

- 6 Confartigianato supervisiona e assicura il buon esito dell'intero progetto

Il Progetto – Soluzione A

1. Una società di sistema opererà come «**General Contractor**» per queste operazioni e si occuperà anche di gestire la consulenza sul tema al cliente finale ;
2. Essa acquisirà le opere ed i crediti d'imposta come primo cessionario ;
3. Affiderà i lavori in subappalto alle imprese associate;
4. Sovrintenderà all'esecuzione delle opere assicurandosi che il credito risulti esigibile;
5. Salderà i lavori alle imprese ;
6. Grazie ad un accordo con Eni in primis e con altri in subordine, provvederà a cedere a quest'ultimi il credito in seconda istanza;

Lo schema operativo grandi interventi > 80 mila euro



Famiglie



Amministratore condominiale

Condomini

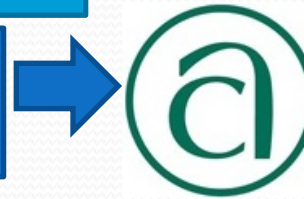
Intervento di
riqualificazione



Mandato a Professionisti

Prima cessione

Appalto
con
cessione
credito a:



Seconda cessione

cessione credito



Altri
Soggetti

Subappalto ad Imprese
Associate ed Eni , opere ed
attività di consulenza



Harley & Dickinson
Finance

Lo schema operativo piccoli interventi su unifamiliari

50% 65% 90%



Famiglie

Intervento di
riqualificazione

70% 75% 110%

80% 85%

In fase di valutazione



Mandato a Professionisti

Appalto con
cessione
credito o
sconto in
fattura :



Cessione
credito

Banche o Pool di altri
soggetti
convenzionati

Altri
Soggetti

Subappalto ad Imprese
Associate ed Eni , opere ed
attività di consulenza

Utilizzo cassetto
fiscale dell'arcipelago
Confartigianato



Commissioner

Servizi Sistema
Confartigianato

Il Progetto – Soluzione B

Ancora in fase di progettazione

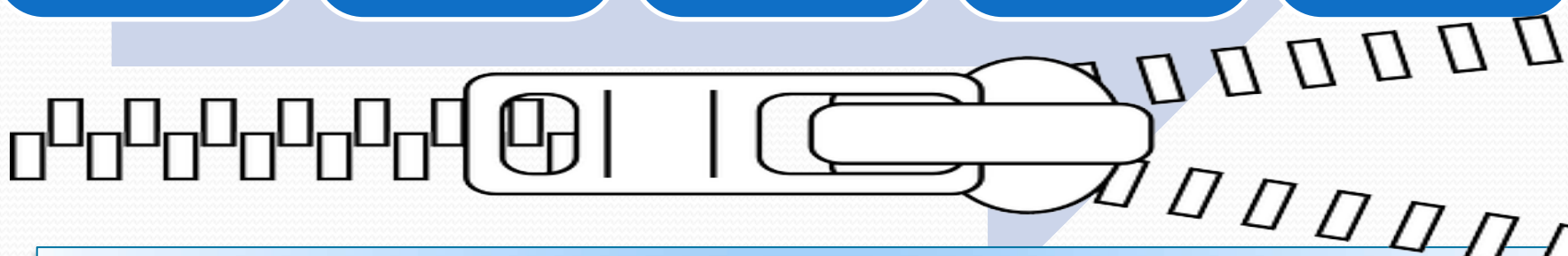
Servizio di gestione guidata del processo operativo:

Rivolto alle Imprese/Studi tecnici **che desiderano operare in forma autonoma;**

Che consenta di portare a conclusione tutte le fasi previste dal progetto ;

Con rilascio del Visto di Conformità Fiscale;

E cessione guidata del credito fiscale;



Servizio erogato dal «**General Contractor**» , da utilizzare in talune specifiche circostanze e **rivolto ad Imprese e Studi Professionali, con struttura operativa idonea.**

Esempi

Simulazioni e confronti dei diversi scenari

Criteri utilizzati

Comparazione di 3 modalità di gestione dell'operazione stimando, **per parità di condizioni valutative che il soggetto non possenga il denaro per eseguire l'opera o non voglia utilizzare il proprio capitale;**

- A. Il soggetto chiede esegue l'opera nostro tramite;
- B. Il soggetto autonomamente chiede un finanziamento in banca per il tempo necessario al recupero della somma in D.R.;
- C. Il soggetto chiede un prestito ponte fino alla trasformazione del credito in detrazione che poi cede alla Banca;

Criteri utilizzati

Parametri di calcolo

- Ipotizziamo un tasso d'interesse del 3,5 % Annuo;
- Ipotizziamo per praticità l'iva al 22%;
- Che il costo della cessione del credito non superi i 10 punti di eccedenza della detrazione.

Criteri utilizzati

Valori intervento

- Si ipotizza che tutte le opere incluse negli esempi abbiano un valore, sommando gli oneri accessori, **uguali o inferiore ai massimali previsti dalle norme istitutive delle relative detrazioni.**

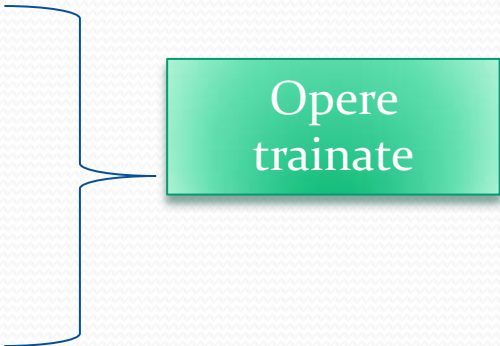
Descrizione esempi

Interventi oggetto di esempio

- (1) 110 % su unifamiliare, cappotto + interventi trainati;
- (2) 110 % su condominio , cappotto + climatizzazione + interventi trainati non uguali per tutti i condomini;
- (3) 90% Bonus Facciate con cessione del credito.

Esempio 1- Descrizione intervento

- Intervento su Unifamiliare per :
 - **Cappotto e dipintura € 37 mila (trainante);**
 - Infissi € 25 mila;
 - Stazione di ricarica € 1.8 mila ;
 - Fotovoltaico 6 kw € 9 mila;
 - Accumulo 6 kWh 4 mila;
- Il totale imponibile dell'intervento in assenza di incentivi sarebbe stato di 76,8 mila euro + iva = 94.696,00



Opere
trainate

Esempio 1 – Riepilogo finale

- **Costi finali dell'opera per il cliente a fine periodo:**
 - A. Se l'intervento è effettuato nostro tramite sono pari a € zero ;
 - B. Con autonoma gestione, chiedendo un finanziamento di durata pari all'esposizione. Sono pari **€ 700,93**. Attenzione: intero recupero fra 5 anni e capienza fiscale annuale necessaria 20,819,00;
 - C. Con autonoma gestione, prefinanziamento fino a cessione e successiva cessione del credito d'imposta alla banca. Sono pari ad € 3.029,28
- N.B. nei casi B e C il costo maggiore è condizionato dal tasso d'interesse ipotizzato.

Esempio 2- Descrizione intervento

- Intervento su Condominio 4 u.a. per :
 - **Cappotto e dipintura € 150 mila (trainante);**
 - **Sostituzione impianto di climatizzazione con impianto centralizzato € 56 mila (trainante) ;**
 - **Infissi € 75 mila** (solo 3 appartamenti cambiano infissi , il 4° li ha appena sostituiti) **(trainato);**
- Il totale imponibile dell'intervento in assenza di incentivi sarebbe stato di **281 mila euro + iva**
=342.820,00

Esempio 2 – Riepilogo finale

- **Costi finali** dell'opera per il cliente a fine periodo:
 - A. Se l'intervento è effettuato nostro tramite sono pari a € zero;
 - B. Con autonoma gestione, chiedendo un finanziamento di durata pari all'esposizione. Sono pari € 2.564,61.
Attenzione: intero recupero fra 5 anni e capienza fiscale annuale necessaria media per condòmino 19,043,00;
 - C. Con autonoma gestione, prefinanziamento fino a cessione e successiva cessione del credito d'imposta alla banca. Sono pari ad € 11.083,71;

N.B. nei casi B e C il costo maggiore è condizionato dal tasso d'interesse ipotizzato.

Esempio 3- Descrizione intervento

- Intervento su unifamiliare, per :
 - Ridipintura e sistemazione facciate edificio € 25 mila;
 - Detrazione Prevista 90%;
- Il totale imponibile dell'intervento in assenza di incentivi sarebbe stato di **25 mila euro + iva**
=30.500,00

Esempio 3 – Riepilogo finale

- **Costi finali** dell'opera per il cliente a fine periodo:
 - A. Se l'intervento è effettuato nostro tramite sono pari a **€ 5.738,88**;
 - B. Con autonoma gestione, chiedendo un finanziamento di durata pari all'esposizione. Sono pari **€ 6,389,17**.
Attenzione: intero recupero fra 10 anni in quanto la regola per il Bonus Facciate è 10 anni e non 5 se non cede il credito. La capienza fiscale annuale necessaria è pari a 6.389,17;
 - C. Con autonoma gestione, prefinanziamento fino a cessione e successiva cessione del credito d'imposta alla banca. Sono pari ad **€ 6.522,07**;

N.B. nei casi B e C il costo maggiore è condizionato dal tasso d'interesse ipotizzato.

Grazie