



**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 -Prime indicazioni 2019
- 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 - Prime indicazioni 2019**
- 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
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

# 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**



## PRIME INDICAZIONI 2019

### TUTTO CONFERMATO

Il 15 ottobre il Consiglio dei Ministri ha approvato il [Documento programmatico di bilancio 2019](#), dal quale si apprende che la struttura degli incentivi resterà immutata, salvo una proroga di un anno per tutti gli sgravi che, a legislazione vigente, scadrebbero il 31 dicembre 2018 (pag. 22).



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 disciplinate con provvedimento 8 giugno 2017



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

Questo  
specifico punto  
è stato poi  
rivisto nel  
maggio 2018.

- **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*)

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 essere 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.



CIRCOLARE N. 17/E

Roma, 27 luglio 2018

OGGETTO: Cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di efficienza energetica nonché per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche – articoli 14 e 16 del decretolegge 4 giugno 2013, n. 63 – ulteriori chiarimenti

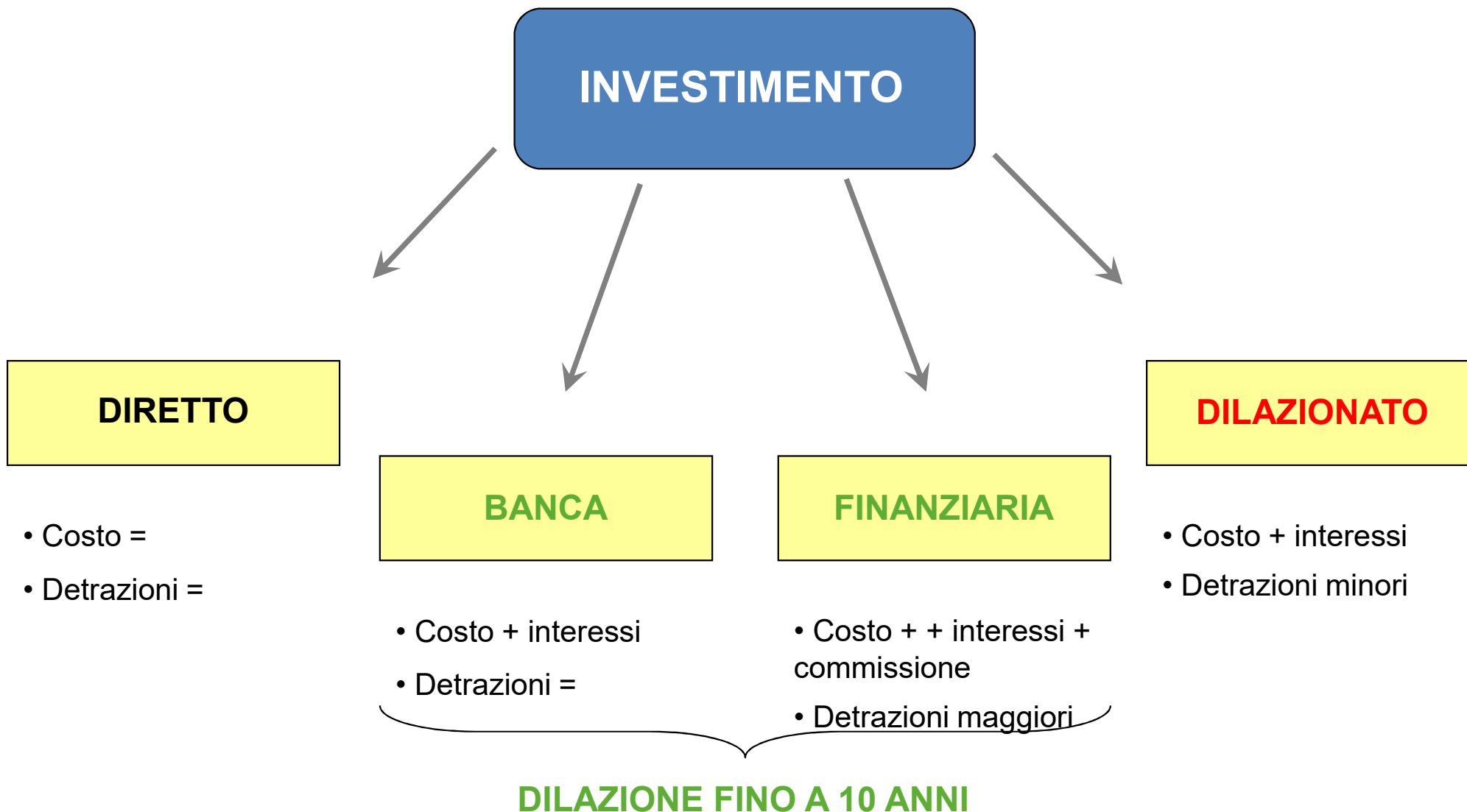
### **Le nuove possibilità - La circolare n. 17/E**

Con riferimento al secondo quesito, si precisa che nel caso di lavori effettuati da un'impresa appartenente ad un Consorzio oppure ad una Rete di imprese, **il credito corrispondente alla detrazione può essere ceduto anche agli altri consorziati o retisti**, anche se non hanno eseguito i lavori, o direttamente al Consorzio o alla Rete. Restano in ogni caso escluse le cessioni a favore degli istituti di credito e degli intermediari finanziari nonché delle società finanziarie che facciano eventualmente parte del Consorzio o della Rete di Imprese



- Legge di Bilancio 2018: si rafforzano le opportunità fiscali - Prime indicazioni 2019
- **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 spesso ma non sempre mediati da intermediari finanziari, specie nella forma che consente la attualizzazione del tasso di interesse, 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;
- 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 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. **Non può essere utilizzato in caso di contemporanea cessione del credito fiscale**
2. Diluisce nel tempo il godimento degli incentivi fiscali e li mette a rischio (essendo questi basati sul principio di cassa);
3. Crea un potenziale «rischio azienda»: genera infatti tensioni finanziarie sulle aziende in una situazione di mercato già difficile;
4. Nessuna azienda potrà mai avere la forza di dilazione di una banca → impatto sulla rata media mensile
5. Attenzione ai rischi IVA!!!!

- Legge di Bilancio 2018: si rafforzano le opportunità fiscali – Prime indicazioni 2019
- Le possibili modalità di finanziamento offerte dal credito
- **Finanza, fiscalità, tiriamo le sintesi con esempi concreti**



## CONDOMINIO MILANO : MANUTENZIONE O RIQUALIFICAZIONE CON CAPPOTTO?



	<b>Manutenzione Straordinaria</b>	<b>Cappotto con Intonachino</b>	<b>Cappotto con Gres</b>
<b>Intervento edile</b>	500.000 €	1.000.000 €	1.375.000 €
<b>Totale</b>	<b>500.000 €</b>	<b>1.000.000 €</b>	<b>1.375.000 €</b>

### SIMULAZIONE COSTO PER FAMIGLIA

<b>TOTALE (INCLUSO IVA)</b>	<b>550.000 €</b>	<b>1.100.000 €</b>	<b>1.512.500 €</b>
<b>VALORE INCENTIVO FISCALE</b>	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
<i>PARI A (IN 10 ANNI)</i>	<b>-275.000 €</b>	<b>-770.000 €</b>	<b>-1.058.750 €</b>
POSSIBILITA' CESSIONE CREDITO FISCALE	NO	<b>SI PER TUTTI I CONTRIBUENTI</b>	<b>SI PER TUTTI I CONTRIBUENTI</b>
<b>AUMENTO CLASSI ENERGETICHE E RIVALUTAZIONE PATRIMONIALE</b>	NO	<b>INCREMENTO almeno DUE CLASSI</b>	<b>INCREMENTO almeno DUE CLASSI</b>
<b>RISPARMI ENERGETICI</b>	NO	<b>40%</b>	<b>40%</b>
<i>PARI A (IN 10 ANNI)</i>	<b>0 €</b>	<b>-241.244 €</b>	<b>-241.244 €</b>
TOTALE VALORE AL NETTO RISPARMI ED INCENTIVI	<b>275.000 €</b>	<b>88.756 €</b>	<b>212.506 €</b>
NUMERO FAMIGLIE	94	94	94
<b>TOTALE PER FAMIGLIA</b>	<b>2.926 €</b>	<b>944 €</b>	<b>2.261 €</b>

Costo confrontato con manutenzione straordinaria

**-68%**

Costo confrontato con manutenzione straordinaria

**-23%**

<b>SIMULAZIONE COSTO PER FAMIGLIA - cessione credito fiscale</b>	
<b>Cappotto Gries</b>	
<b>VALORE (INCLUSO IVA) per u.i. media</b>	<b>16.090 €</b>
<b>corrispondente a €/millesimo</b>	<b>1.513 €</b>
AUMENTO CLASSI ENERGETICHE E RIVALUTAZIONE PATRIMONIALE	INCREMENTO 2 CLASSI
<b>COSTO EFFETTIVO DEI LAVORI netto residuale 45% (CESSIONE)</b>	<b>7.241 €</b>
<b>corrispondente a €/millesimo</b>	<b>681 €</b>
<b>Finanziabile</b> sino a 10 anni con rata mensile	<b>74,0 €</b>
<b>corrispondente a €/millesimo</b>	<b>7,0 €</b>
RIDUZIONE FABBISOGNO ENERGETICO	<b>40%</b>
<i>PARI AD UN RISPARMIO <b>ALL'ANNO</b></i>	<b>-255 €</b>
<i>CIOE' AD UN RISPARMIO <b>AL MESE</b></i>	<b>-21 €</b>
<b>equivalente in 10 anni</b>	<b>-2.553,2 €</b>
<b>COSTO EFFETTIVO MENSILE AL NETTO DI CESSIONE E RISPARMI</b>	<b>53 €</b>
<b>corrispondente a €/millesimo / mese</b>	<b>5,0 €</b>

**IN SINTESI, CIRCA UN CAFFE' AL GIORNO**



*Grazie per l'attenzione*



Numero Verde 800 134 720  
[www.reteirene.it](http://www.reteirene.it)  
[irene@reteirene.it](mailto:irene@reteirene.it)



**Mario Tramontin**

Vice Presidente e Manager di RETE IRENE

[mario.tramontin@reteirene.it](mailto:mario.tramontin@reteirene.it)