

*L'opportunità della cessione del credito d'imposta.  
Specifiche e case history*

**Gabriele Zanardo**

*Area Manager H&D*

---

*Mantova - 7 Febbraio 2020*

Gli obiettivi energetici al 2030 definiti dal Consiglio Europeo:



### Efficienza energetica

*Riduzione dei consumi primari di energia al 2030 rispetto al tendenziale\**

**-32,5%**

### Gas Serra

*Riduzione al 2030 delle emissioni di gas serra rispetto ai livelli del 1990*

**-40%**

### Fonti rinnovabili

*Contributo ai consumi finali di energia al 2030*

**32%**

L'efficienza energetica è un passo fondamentale per contrastare i cambiamenti climatici e per contribuire a migliorare la qualità di vita dei cittadini.

Con la Finanziaria 2017 (*Legge 11 dicembre 2016 n. 23*) lo Stato ha concesso incentivi consistenti a tutti quei condomini che, fino al 2021, volessero effettuare interventi di riqualificazione energetica e/o consolidamento sismico delle parti comuni.

Sono infatti previste detrazioni fiscali fino al 2021 per i seguenti valori:

**Eco bonus**

- **70%** per interventi >25% della superficie disperdente.
- **75%** per lavori finalizzati a migliorare la prestazione energetica.

**Sisma bonus**

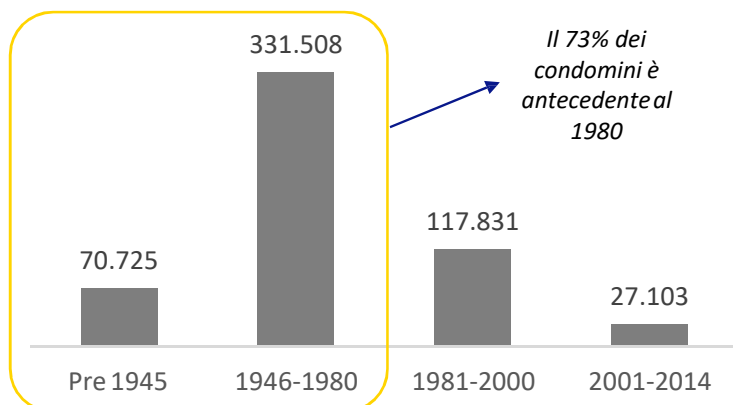
- **75%** per interventi di riduzione di una classe sismica per l'edificio
- **85%** per interventi di riduzione di due classi sismiche per l'edificio

Il Governo ha altresì aggiunto la possibilità di cedere alle imprese che effettuano i lavori tale credito d'imposta, a sua volta cedibile ad un secondo soggetto (sempre collegato all'intervento).

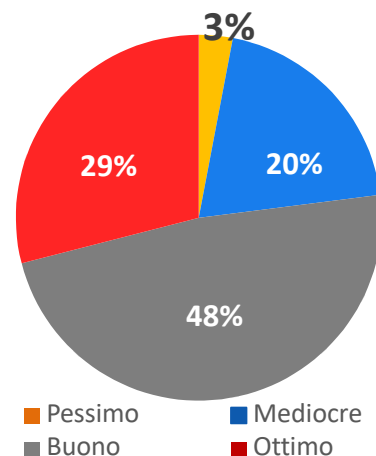
## Il segmento residenziale è chiave in questo contesto

In Italia 4,5 milioni edifici sui 12 di tipo residenziale devono essere riqualificati. Tra questi oltre 1 Mln sono condomini di cui il 70% è stato costruito prima del 1970 (anno della prima legge sull'efficienza energetica) e il 60% si trova in aree ad elevato rischio sismico.

Parco immobiliare italiano (Condomini con più di 8 unità abitative) per anno di costruzione



Stato di conservazione



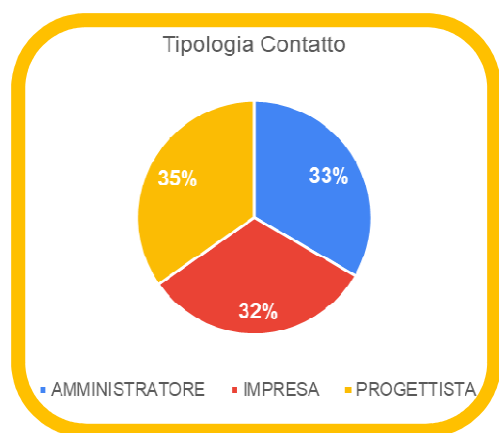
### Grande Potenziale di riqualificazione energetica e sismica

- Circa 550.000 edifici con più di 8 unità abitative, di cui >23% si trova in uno stato di conservazione «mediocre» o «pessimo»
- Circa il 40% dell'inquinamento è dovuto agli sprechi energetici del costruito

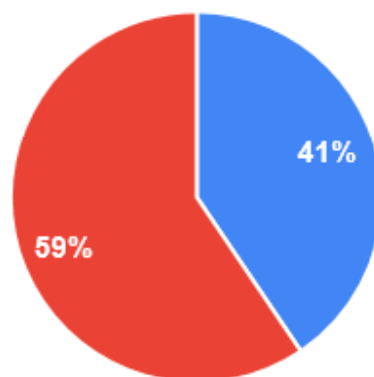
Il mercato Italiano potenziale dei lavori per le riqualificazioni energetiche e per gli adeguamenti sismici (Ecobonus e Sismabonus) vale complessivamente €300 mld (di cui oltre €60 mld su condomini con almeno 8 unità abitative e che si trovano in pessimo stato manutentivo - classe energetica G)

Dalla ricerca svolta a luglio del 2019 da H&D Lab, il nostro centro interno di ricerca e monitoraggio degli andamenti del mercato immobiliare, su un campione di 220 tra amministratori, imprese e progettisti, sono emersi alcune interessanti dati.

### Incentivi fiscali

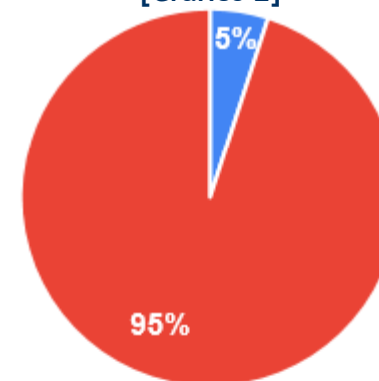


[Grafico 1]



■ NO ■ SI

[Grafico 2]



■ No ■ SI

Il **59%** degli intervistati ritiene che gli incentivi fiscali possano incentivare la ripresa del mercato della riqualificazione degli immobili [Grafico 1];

Il **95%** del campione intervistato vorrebbe che le detrazioni venissero prolungate oltre il 2021 [Grafico 2].

Per gli interventi sui condomini che accedono agli incentivi più alti, la **LEGGE 11 dicembre 2016, n. 232 nuovo comma 2-sexies dell'art. 14 del DL 63/2013**

dice che:

*[...] i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito.*

*Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.*





***Fino a 40.000 euro***



***Fino a 96.000 euro***

- ❑ La detrazione è calcolata o sulla spesa deliberata in assemblea o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta;
- ❑ Il credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo dell'anno successivo e sempreché il condòmino cedente abbia saldato la parte non ceduta;
- ❑ La quota di credito non utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi.

[...] in adesione al parere fornito dalla Ragioneria Generale: a) la cessione del credito [...] deve intendersi limitata ad una sola eventuale cessione successiva a quella originaria [...] a soggetti diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione»;

[...] il credito risulta cedibile nei confronti:

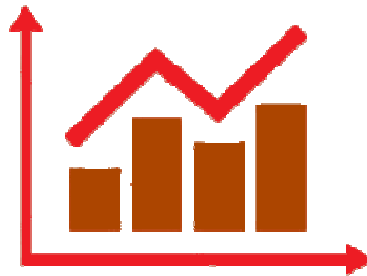
- ❖ degli **organismi associativi**, compresi i consorzi e le società consortili di cui agli articoli 2602 e seguenti del codice civile [...];
- ❖ delle **Energy Service Companies** (ESCO) di cui alla Direttiva 2006/32/CE del 2006 [...] e
- ❖ delle **Società di Servizi Energetici** (SSE), accreditate presso il GSE, comprese le imprese artigiane e le loro forme consortili, che hanno come oggetto sociale, anche non esclusivo, l'offerta di servizi integrati per la realizzazione e l'eventuale successiva gestione di interventi di risparmio energetico.  
[...]

*(CIRCOLARE N. 11/E del 18/05/2018 - Agenzia delle Entrate)*

## ***Il cambio di passo con lo sconto in fattura...***

Nel 2017 sono stati effettuati 28 miliardi di euro di investimenti legati alle detrazioni; nei soli primi 10 mesi del 2018 gli stessi investimenti **sono saliti del 18%**.

*(Corte dei Conti - Rapporto 2019 sul coordinamento della finanza pubblica)*



*Tutto ciò conferma che la cessione del credito d'imposta rappresenta un vero e proprio volano per il mercato.*

Il [Decreto Crescita](#) divenuto legge il 28 giugno 2019, all'art. 10, e il Provvedimento dell'AdE n. 660057/2019 del 31 luglio scorso, hanno introdotto lo **sconto in fattura** sia per condomini sia per privati che possono così sottrarre il valore della detrazione (Eco e Sisma bonus) direttamente dalle fatture dell'impresa appaltatrice, con facoltà di quest'ultima di cessione del relativo credito ai propri fornitori di beni e servizi, **anche indiretti**.

La Finanziaria 2020 (*art. 1, comma 70 della Legge di Bilancio 2020*) ha abolito l'articolo 10 relativo allo sconto in fattura per tutti i lavori esclusi quelli di riqualificazione importante di primo livello svolti su condomini e di importo pari o superiore ai 200.000 euro.

Se interessano l'involucro edilizio con un'**incidenza superiore al 50%** della SDLC dell'edificio e comprendono la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio secondo il **punto 5.3** dei Requisiti Minimi del DM 26/06/2015.



Si parla di riqualificazione di impianto e non di sola sostituzione del generatore. È quindi necessaria verifica dell'efficienza media globale stagionale dell'intero impianto e non solo del rendimento del generatore anche in caso di pompa di calore.



**10%**

dei lavori ad oggi gestiti

In sintesi con lo sconto in fattura:

- si abbassa a 5 anni (non più 10) il periodo di recupero fiscale del credito ceduto.
- non dev'esserci un rapporto diretto da parte dell'ultimo cessionario con il cliente finale (da leggersi, il produttore non deve necessariamente fatturare direttamente al condominio/privato) ma basta dimostrare per esempio che tramite il distributore il rapporto esiste.
- il cliente finale paga esattamente la quota rimanente della cessione.
- il cessionario si ritrova il credito acquistato già al 10 del mese successivo al mese di comunicazione all' Agenzia delle Entrate.

Con la Finanziaria 2020 è stato introdotto un incentivo sulle ristrutturazioni che porta quello previsto del 50% al **90%** , sempre in 10 quote annuali, per le spese sostenute nel 2020 relative a interventi sulle facciate opache degli edifici.

Rientrano nella detrazione le spese relative agli **INTERVENTI DI RECUPERO o RESTAURO DELLA FACCIATA**, compresi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, ubicati in zona A o B (art. 1 commi 219, 221).

Nell'ipotesi in cui i lavori interessino oltre il 10% della SDLC dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del MISE 26/06/2015, e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del MISE dell'11/03/2008 (art. 1 comma 220).

*Legge del 27/12/2019 n. 160*

**BONUS FACCIATE**  
**Novità 2020!!!**

*Il ruolo di H&D e la piattaforma  
WikiBuilding*



ha istituito:



❖ Una piattaforma che permette l'acquisto del Credito d'Imposta (ed eventuale sconto in fattura)

❖ Credito Condominio per la parte restante dal credito d'imposta ceduto.



❖ Un Credito di Filiera per le Imprese che desiderano un anticipo ulteriore.

# ***La piattaforma per la cessione del Credito d'Imposta***



Per la realizzazione di **OFFERTE INTEGRATE** per il condominio e contestuale **CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA** derivante dalle opere di riqualificazione.



LOGIN



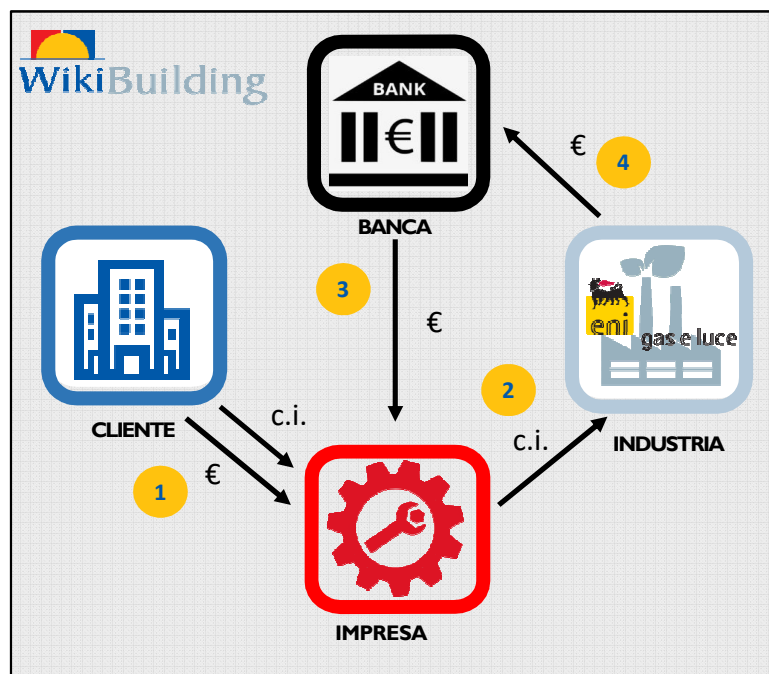
Amministratore



Progettista



Impresa



- 1** Il primo rapporto è quello fra **Cliente** che richiede un intervento e l'**Impresa** che esegue i lavori.  
Il **Cliente** paga, cash o con finanziamento, l'importo al netto della detrazione con gli oneri legati alla cessione del credito d'imposta personale.
- 2** L'**Impresa** cede il valore della detrazione, quale credito d'imposta dell'intera opera, all'industria che lo accetta.
- 3** La **Banca** liquida in *reverse factoring* il credito commerciale generato dall'atto di cessione all'impresa per conto dell'**Industria**.
- 4** L'**Industria** - per 5/10 anni - pagherà alla banca, per rateo annuo, l'importo del credito d'imposta acquisito dall'impresa.

***Credito Condominio  
a supporto della parte  
restante dalla cessione***



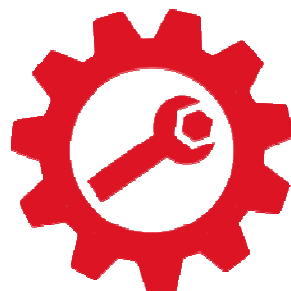
L'Agenzia delle Entrate permette la cessione del credito solo a fronte dell'avvenuto pagamento a SAL all'Impresa della quota non ceduta.

H&D con i suoi partner finanziari mette a disposizione la soluzione Credito Condominio dalle seguenti caratteristiche esclusive:

- Finanziamento del 100% al condominio
- Nessuna garanzia fidejussoria
- Ammortamento anche fino a 10 anni (comprensivo di preammortamento).



***Credito di Filiera per  
anticipare alle Imprese la  
parte ceduta***





**L’Agenzia delle Entrate permette la  
vendita/l’acquisto del credito d’imposta a partire  
dal 10 marzo dell’anno successivo a quello degli  
interventi.**

H&D supporta l’Impresa nel richiedere una  
linea di credito sul credito d’imposta  
ceduto in attesa dell’avvenuta cessione.

***Numeri e servizi:  
la grande opportunità per il condominio***

**ECOBONUS**

Ipotesi lavoro: € 100.000



*Detrazione del 70%  
con cessione del  
credito*

Spesa finale:

€ 38.645

(13% .ca di costo sul  
95% della detrazione)

**SISMABONUS**

Ipotesi lavoro: € 100.000



*Detrazione del 75%  
con cessione del  
credito*

Spesa finale:

€ 27.850

(4% .ca di costo sul  
95% della detrazione)



# ***I Plus dell'offerta***

Monitoraggio amministrativo-finanziario delle attività legate alla compravendita del credito d'imposta per assicurare il rispetto delle normative vigenti e per tenere aggiornati gli investitori.

*Grazie al servicing è garantita la compravendita con il cessionario.*



Controllo e monitoraggio dell'esecuzione dei lavori con raccolta documentale a supporto della relazione tecnica attestante la congruità delle opere con il raggiungimento delle detrazioni massime a tutela del condòmino e dell'amministratore.

*Grazie al commissioning è possibile liberare i pagamenti legati ai SAL.*



## Focus Attività di Commissioning

Le attività di Commissioning, svolte da H&D e EGL attraverso la sua ESCO SEA autorizzata ad accedere al cantiere, che interessano tutto l'arco temporale necessario per la realizzazione completa di un'opera, si dividono in due fasi principali. Le attività sono fondamentali per garantire la verifica della corretta esecuzione dell'opera in conformità al progetto e condizione necessaria per l'acquisto del credito da parte di EGL.



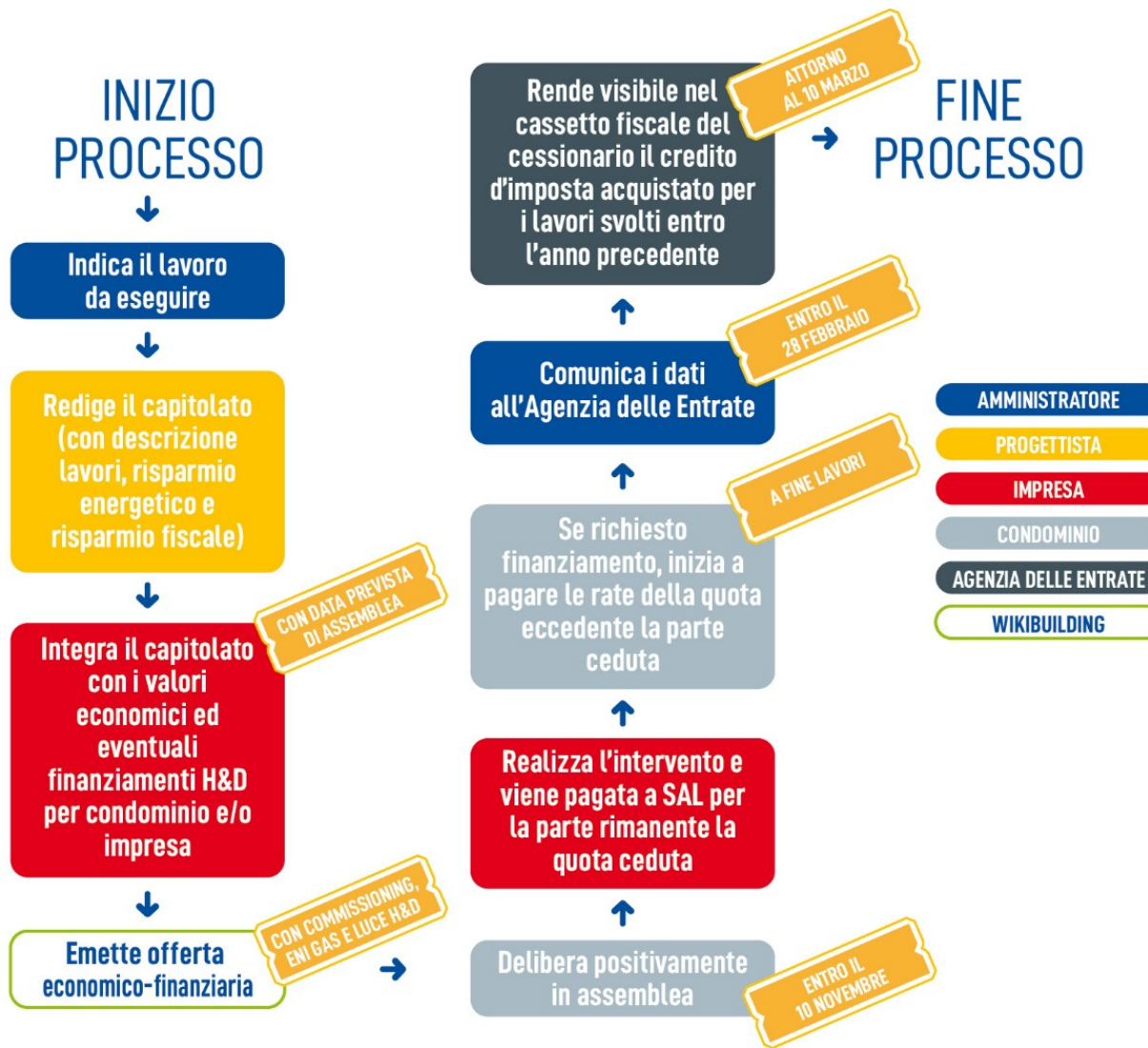
### PRECOMMISSIONING

- Struttura una panoramica del processo di lavorazione da effettuare
- Reperisce e controlla la documentazione necessaria per analisi preliminare
- Gestisce la raccolta e l'archiviazione della documentazione tecnico operativa

### OPERATION COMMISSIONING

- Effettua rilievi fotografici programmati previa autorizzazione DL per caricare su un repository predefinito e si relaziona con continuità con la direzione lavori per essere aggiornato sullo stato dell'arte;
- Si relaziona con la direzione lavori per ricevere copia della documentazione tecnica prodotta nonché evidenza del modulo compilato e inviato all'ENEA della documentazione utile alla certificazione dell'intervento;
- Comunica costantemente con l'Ufficio Pratiche per dare l'ok sulla documentazione relativa al Pre Commissioning e all'Operation Commissioning

# La cessione in 9 step



# ***Tre casi pratici con cessione e finanziamento***



*Consideriamo il condominio con queste caratteristiche:*

- 8 unità immobiliari
- Consumo annuo → 1.200 per u.i.
- Superficie disperdente complessiva media: 1.050 mq
- Facciate da rifare
- Caldaia a gasolio



## 1° caso: senza efficientamento energetico



- Rifacimento facciate



€ 100.000

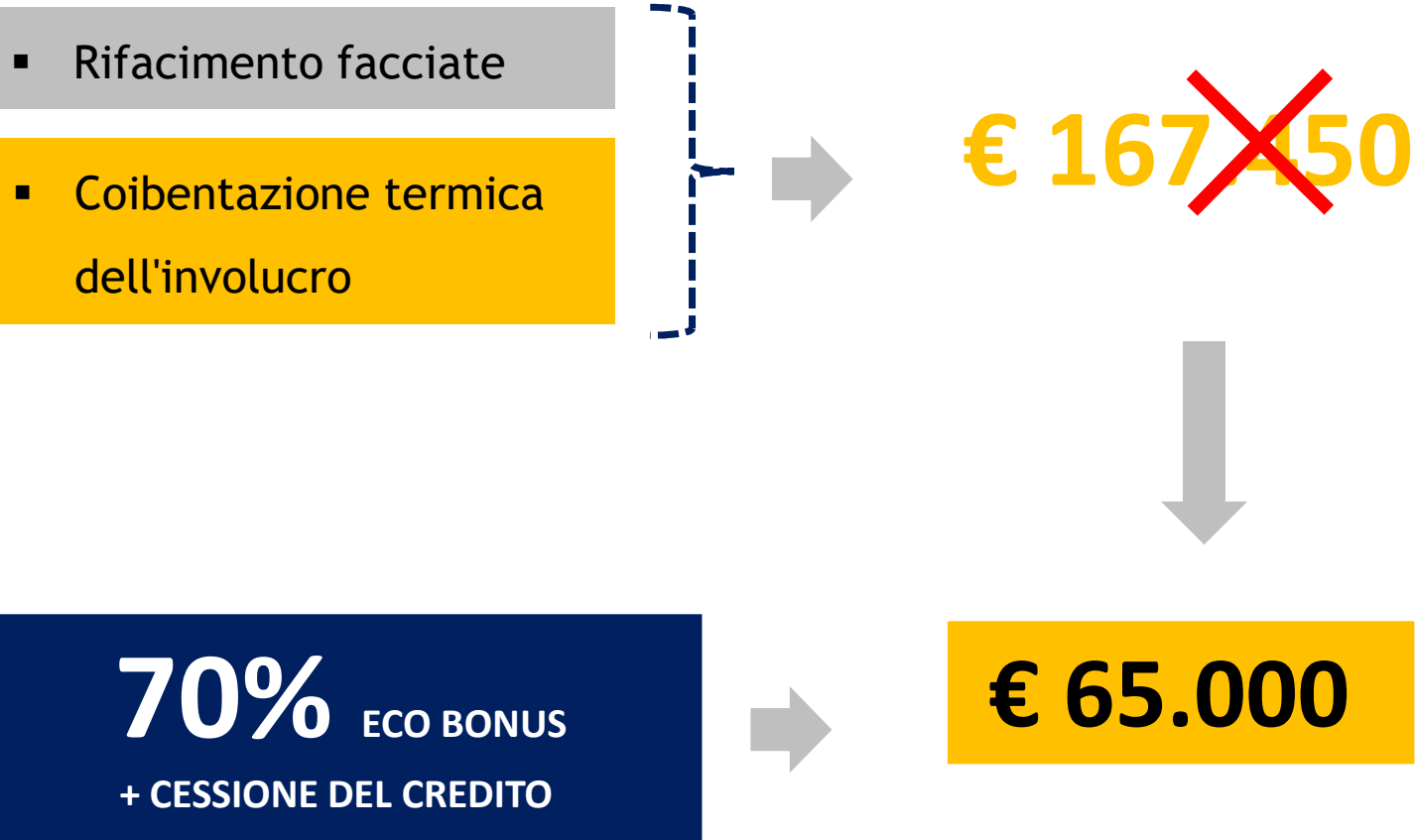


**50%** in 10 anni

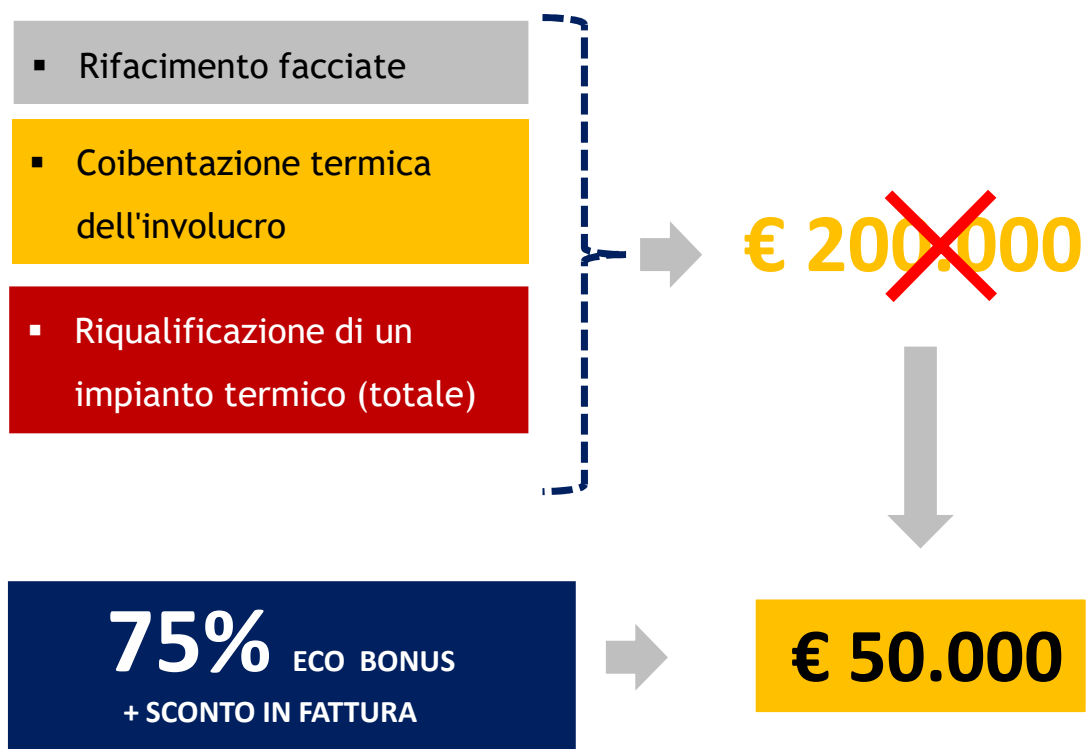


€ 100.000

## 2° caso: con efficientamento energetico



### 3° caso: con efficientamento energetico e cambio impianto termico



**QUANTO PAGERÀ CIASCUN CONDÒMINO CON  
CESSIONE DEL CREDITO + RISPARMIO + FINANZIAMENTO H&D**

	1° CASO	2° CASO	3° CASO
<b>IMPORTO TOTALE</b>	€ 100.000	€ 65.000	€ 50.000
<b>RATA mensile</b>	€ 194 x 6 anni	€ 126 x 6 anni	€ 97 x 6 anni
<b>RISPARMIO ENERGETICO mensile</b>	0 €/mese u.i.	50 €/mese u.i.	70 €/mese u.i.
<b>SPESA FINALE mensile</b>	€ 194	€ 76	€ 27



€ 6,6



€ 2,6



€ 0,9

...al dì!

**+ conveniente!**

**A+**

**+ sicuro!**

**+ confortevole!**

**+ valore!**

**+ Vendibile!**



## Prima



### **Condominio « Achille » Alcamo (TP)**

Unità Abitative: 7

Tipologia di intervento:

- a. scrostamenti, risanamenti e rifacimenti intonaci sulle facciate sud-ovest (fino all'entrata del condominio);
- b. coibentazioni pareti di cui al punto a);
- c. coibentazione balconi e pensiline di cui al punto a)

Detrazione: **Ecobonus 70%**

Importo definitivo dei lavori: **295.927,70 €**

Importo pagato dal condominio: **134.027,19 €**

*Ecco cosa facciamo*

**Durante**



**Dopo**



*Il supporto sul territorio:  
la formula del ROADSHOW*

### **Cos'è il ROADSHOW**

Si tratta di un mini evento informale organizzato da un'impresa, un professionista o un amministratore con il supporto del Gestore di zona H&D in cui, dopo aver approfondito le opportunità fiscali e i servizi offerti, anche attraverso video e filmati, si lascia ampio spazio alle domande, al dibattito e al confronto diretto tra i partecipanti.

### **Tempo di organizzazione**

Il processo dall'ideazione alla conferma dell' invito non sarà superiore alle 3 settimane.

### **Durata**

Massimo 2 ore.

### **Partecipanti**

Massimo 10-15 persone

### COLLOQUIALE

Interazione faccia a faccia con gli ospiti (numero limitato) in un contesto informale e confidenziale.

### COINVOLGENTE

Elevato impatto emozionale attraverso dibattiti diretti (no lezione frontale) e presentazione di contenuti multimediali per un maggior coinvolgimento dell'interlocutore.

### PERSONALIZZATO

Personalizzazione dell'invito alla partecipazione al roadshow (tutti i partner potranno indicare ad H&D i nominativi da invitare attraverso un Teleselling dedicato).



**CUSTOMER  
EXPERIANCE**

## *Come divenire esperto in cessione del credito e Gestore H&D*

H&D si avvale di un team di persone dedicato per offrire la propria specifica competenza nelle tematiche finanziarie e fiscali ai professionisti che vorranno proporre interventi con cessione del credito d'imposta ed eventualmente collaborare con H&D.



## *Come divenire esperto in cessione del credito e Gestore H&D*

### **CARATTERISTICHE DEL CORSO**

<u>MODALITÀ E DURATA</u>	8h (4h in e learning e 4h in aula con esercitazioni)
<u>RICHIESTA INFO</u>	<a href="mailto:formazione@hdfinance.it">formazione@hdfinance.it</a>
<u>COSTO</u>	€ 150



*Se vuoi rimanere aggiornato scarica  
l'App di Harley&Dickinson.*

[onelink.to/harleydickinson](https://onelink.to/harleydickinson)





**Gabriele Zanardo**

**[gabriele.zanardo@hdfinance.it](mailto:gabriele.zanardo@hdfinance.it)**

**366 6172151**