



Consorzio Omega
Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

SUPERBONUS 110%
FAQ CATEGORIA VENTUNO
CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA AL SISTEMA BANCARIO

RUBRICA ON LINE
A cura
Dott. Emilio Bonaduce

CATEGORIA VENTI
CESSIONE CREDITO D'IMPOSTA
(Vedi SCHEDA 58)

FAQ 01

D. Bisogna anticipare e poi le banche rimborsano, o le banche pagano a fronte di presentazione fattura?

R. L'operazione può essere organizzata in entrambi i modi.

Di norma il contribuente paga, e una volta maturato il credito (fine lavori o SAL), la banca acquisisce il credito medesimo in cambio di un corrispettivo (tipicamente variabile tra un minimo del 3-4 e un massimo del 7-8%).

La banca può anche essere disponibile ad aprire una linea di credito al contribuente, con la quale pagare le fatture dei fornitori.

Chiaro è che in questi casi - trattandosi di una vera e propria apertura di credito - la banca chiederà garanzie aggiuntive oltre a interessi.

FAQ 02

D. Gli interessi sul prestito che la banca rilascia all'impresa o al privato chi li deve pagare? Rientrano nella detrazione?

R. Gli interessi richiesti dalla banca per l'apertura di una linea di credito al contribuente o all'impresa, così come l'eventuale corrispettivo richiesto per il servizio di acquisizione del credito, restano a carico del contribuente o dell'impresa.

FAQ 03

D. Un soggetto sta eseguendo dei lavori in edificio per i quali potrebbe fruire del Superbonus (requisiti rispettati). Ha eseguito dei pagamenti tra luglio ed agosto 2020 e sta predisponendo i documenti (sia tecnici che amministrativi) per cedere il credito ad istituto bancario. Può portare in detrazione i pagamenti già effettuati e per la rimanenza cedere il credito alla banca?

R. Per poter cedere il credito alla banca, il credito stesso deve essere maturato, e affinché ciò avvenga occorre che le spese siano state sostenute e quindi i pagamenti effettuati (contrariamente a quanto accade invece per lo sconto in fattura).

Inoltre, seppure è aspetto ancora non chiaro, sembra dalla lettura della [Circolare 24/E/2020](#) (punto 7) e del [Provvedimento 283847/2020](#) (punto 3.1), che mentre lo sconto in fattura può essere parziale, la cessione del credito debba invece riguardare la totalità del credito maturato, sia esso a fine lavori o SAL di almeno il 30%.

Pertanto, si ritiene che il soggetto interessato abbia queste alternative:

- predisporre un SAL per i lavori già pagati (con asseverazioni e visto di conformità), senza esercitare alcuna opzione, e pertanto portando i lavori in detrazione, e poi optare per la cessione del credito in relazione al successivo SAL e/o a fine lavori per il rimanente
- usufruire dello sconto in fattura (ovviamente da negoziare con le imprese) a fine lavori per la sola parte ancora da pagare (senza predisporre un SAL adesso, quindi), esercitando l'opzione parzialmente a fine lavori per la parte ancora da pagare, e portando in detrazione la parte invece pagata.

FAQ 04**D. Esistono finanziamenti del circolante per la realizzazione dei lavori?**

R. La norma prevede la possibilità, per il beneficiario del credito, di poter cedere lo stesso anche a banche oppure di ottenere dall'impresa esecutrice il cd. "sconto in fattura" (pari al 100% dei lavori effettuati ovvero del minore importo corrispondente al credito massimo conseguibile).

Tanto consente al beneficiario (condòmino) di non anticipare/pagare somme dirette e di riversare sull'acquirente il costo degli interventi che quindi sono pagati da chi acquisisce il credito.

Il sistema bancario ha strutturato "proposte di acquisizioni del credito" (offrendo, in prevalenza, di acquisire il credito maturato corrispondendo un importo massimo del 100% di quello spettante) mettendo a disposizione, degli interessati cedenti, strumenti tradizionali (scoperto di conto corrente, sconto fatture, ecc.) aperti fino alla maturazione dei crediti fiscali (i c.d. finanziamenti "ponte").

Una volta ceduti i crediti maturati dall'impresa si avrà la restituzione dell'anticipazione.

E', quindi, lo stesso credito fiscale a garantire l'anticipazione richiesta dall'impresa, riducendo il rischio per la banca e accorciando l'esposizione finanziaria a carico dell'impresa e/o del Condominio (se è quest'ultimo soggetto che si rivolge direttamente al sistema bancario per pagare i lavori).

Ovviamente "la banca" effettuerà una normale istruttoria creditizia per determinare l'affidabilità dell'impresa affidataria (e/o del Condominio).

Generalmente, i prestiti collegati alla cessione dei crediti si attestano tra il 50 e il 70% del totale dei costi (LTC).

Ciò significa che a fronte di un determinato costo dell'intervento, le banche metteranno a disposizione, come anticipazione, una quota pari al 50-70% di tale importo.

Alcune banche erogheranno i finanziamenti con la modalità revolving, ovvero prevedendo un finanziamento per ciascuna fase dei lavori (ad esempio per ogni SAL), altre banche accreditando l'intero importo finanziato in un'unica soluzione, prevedendo i rimborsi in tre tranches (2 SAL + saldo finale).

FAQ 05**D. Quali tassi d'interesse sono applicati?**

R. Dipende da ogni singola Banca determinare il tasso di d'interesse che, ovviamente e per tutte le banche, dipenderà dalla rischiosità dell'impresa: alcune banche stanno definendo tassi massimi per le imprese, che potranno essere ridotti a seconda della rischiosità di controparte (rating finanziario).

FAQ 06**D. Quali rating per valutare le imprese?**

R. La banca valuta il rating finanziario (analisi degli ultimi 2 bilanci e della Centrale Rischi, al fine di controllare se ci sono delle segnalazioni di sofferenze) dell'impresa, al fine di classificare l'impresa e determinare un tasso di interesse sul rimborso del finanziamento.

Alcune banche hanno manifestato l'intenzione di effettuare anche un rating qualitativo (coerenza tra fatturato degli ultimi 2 anni e portafoglio ordini, il possesso di certificazioni – ISO/UNI, SOA), e le referenze relative a lavori già realizzati nel campo della messa in sicurezza sismica e dell'efficientamento energetico.

La ragione di tale ulteriore valutazione risiede nella verifica della capacità realizzativa da parte dell'impresa.

Le banche, infatti, temono che l'impresa non riesca a portare avanti le lavorazioni, rendendo difficile la formazione dei crediti e la loro successiva cessione.

FAQ 07**D. Esiste un sistema di finanziamento dei lavori alternativo al sistema bancario?**

R. Sì. Esistono due sistemi alternativi:

a) L'impresa esecutrice dei lavori (e/o anche i tecnici incaricati) effettua "lo sconto in fattura" (pari al massimo all'importo degli stessi se contenuto nel limite massimo agevolabile) e, in contropartita, acquisisce il credito corrispondente che poi provvede a "compensare direttamente (maggiorato del 10%) oppure a cedere ad altri (ivi compreso il sistema bancario).

b) il ricorso al General Contractor, cioè ESCO autorizzata (galassia SNAM, ENI, ENEL, Gruppo FREE Energia Spa, etc.) che contrattualizza con il Condominio e/o Beneficiario (nel caso di unità unifamiliari) l'assunzione in capo a sé dell'esecuzione dei lavori (tramite imprese e tecnici direttamente pagati dal Contractor) acquisendo, in corrispondenza, il credito pari al 100% di quello spettante e le eventuali quote residue se il costo dell'intervento complessivo supera il limite massimo delle agevolazioni conseguibili.

Stipulato il contratto prima indicato, ovvero acquisito il credito dal cedente, il General Contractor contrattualizza direttamente l'impresa ed i tecnici impegnati, ne sostiene i costi necessari, esegue tutti i lavori come da computo metrico predeterminato ed approvato dal beneficiario e/o dal Condominio.

Entrambe le soluzioni indicate, alternative al sistema bancario, consentono al Condominio e/o al Beneficiario (in caso di unità unifamiliari) di eseguire i lavori programmati e di non pagare alcuna somma se non quelle, laddove esistenti, che superano il limite massimo agevolabile.

FAQ 08**D. Il finanziamento-ponte può essere richiesto anche dal condominio, qualora si optasse per la cessione da parte del beneficiario e non per lo sconto in fattura?**

R. Sì. In questo caso, la banca erogherà il prestito al condominio e, in caso di mancato pagamento, si rifarà sul singolo condomino e se l'escussione non andrà a buon fine, qualunque condomino potrà essere chiamato a saldare il debito residuo.

Considerato il minor accantonamento che la banca deve effettuare, i finanziamenti al condominio nella maggior parte dei casi prevedono un prezzo inferiore ai 10 punti percentuali (allo stato quasi tutte le banche si stanno posizionando tutte per erogare 102 euro ogni cento euro di credito ceduto).