

**Sismabonus ed Ecobonus: la gestione e cessione
del credito d'imposta.**

**Piattaforma per creazione di un marketplace per
la gestione del Credito di imposta c.d.
«sismabonus ed ecobonus condomini»**



Scenario



Incentivi

**NOVITA'
RISPETTO
AL PASSATO**



MAGGIORI INCENTIVI DA PARTE DELLO STATO
MAGGIORE POSSIBILITA' DI REPERIRE LA LIQUIDITA'

- Incentivi esistenti da circa 20 anni
- Perché ora c'è maggiore attenzione?
 1. *Misura incentivo incrementata.*
 2. *Ambito di applicazione esteso* (Non solo abitazioni ma anche unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali e non commerciali)
 3. ***Possibilità di trasformare la detrazione in credito d'imposta cedibile*** (per sismabonus condomini e ecobonus condomini e singole unità abitative) per aumentare possibilità di realizzazione degli interventi anche da parte di fasce socialmente più deboli.

Incentivi

**CEDIBILITA'
DEL CREDITO
D'IMPOSTA**



**Esclusi Istituti Bancari e Finanziari e
Amministrazioni Pubbliche di cui al D.Lgs. 165/2001**

- Limitazione dettata da ragioni di controllo del debito pubblico
- Non pieno utilizzo di tali importanti incentivi nel corso del 2017.
- Il Governo ha fatto moltissimo, è importante che tutti gli altri soggetti interessati contribuiscano alla concreta realizzazione dei fondamentali obiettivi della messa in sicurezza del territorio e dell'efficientamento energetico.

Piattaforma **Deloitte ANCE** per sisma bonus/eco bonus



Iniziativa

OBIETTIVO



Superare l'attuale inerzia del sistema
dovuta ad un difficile incontro domanda-offerta

Linee guida per lo sviluppo e l'implementazione dell'incentivo

- 1. Creazione di una piattaforma per la diffusione degli incentivi** creando consapevolezza che attraverso attori qualificati si può beneficiare degli stessi in sicurezza rispettando tutte le regole tecniche
- 2. Soluzione del problema di liquidità dei condòmini attraverso una piattaforma che possa più facilmente consentire al sistema imprese di accettare in pagamento i crediti di imposta** per interventi antisismici e di risparmio energetico
- 3. Soluzione del problema di liquidità del sistema imprese** attraverso una piattaforma che possa consentire di gestire in sicurezza la cessione di crediti di imposta a soggetti terzi

Iniziativa

OBIETTIVO



Superare l'attuale inerzia del sistema
dovuta ad un difficile incontro domanda-offerta

Linee guida per lo sviluppo e l'implementazione dell'incentivo

4. **Soluzione per porre in sicurezza soggetti terzi interessati all'acquisto dei crediti d'imposta:** *due diligence* fiscale e legale in merito ai crediti ammessi in piattaforma, specifici modelli contrattuali, verifica degli adempimenti tecnici previsti dalle norme
5. **La piattaforma è finalizzata a creare una *best practice* per il settore facilitando l'incontro tra titolari dei crediti di imposta e soggetti terzi potenziali investitori in ambiente sicuro, previa verifica legale e fiscale di tutti i passaggi in conformità ai chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate**

Piattaforma sisma bonus/eco bonus

Servizi



IMPRESE

Servizi

- Servizio informativo gratuito;
- Servizio assistenza personalizzato per cessione credito.
- Disponibilità per gli utenti di un pacchetto di **standard contrattuali** per la cessione del credito;
- **Preventivo** dell'operazione di cessione;
- **Redazione** di contratti personalizzati;
- **Assistenza** in tutte le fasi della trattativa;
- **Adempimenti Agenzia delle Entrate (cassetto fiscale)**



INVESTITORI

Servizi

- **Strutturazione dell'operazione di investimento;**
- **Simulazione dei flussi di cassa** prospettici e relativa attualizzazione, sulla base della situazione fiscale di ciascun soggetto;
- **Certificazione** del credito;
- **Gestione** di tutti gli adempimenti fiscali connessi alla cessione;
- **Gestione sulla piattaforma** di tutta la documentazione connessa all'acquisizione dei crediti consultabile da parte dell'utente.

Piattaforma sisma bonus/eco bonus

Un esempio di funzionamento

Il caso del Sisma Bonus con cessione del credito d'imposta dell'85%

INVESTITORI

- Offerta di un prezzo standard per acquisto crediti di imposta certificati dalla Piattaforma ad un prezzo inferiore al valore nominale con attualizzazione dei flussi dei crediti compensabili in base a tasso di rendimento appropriato.

IMPRESE DI COSTRUZIONE

- **Incremento del numero degli interventi realizzabili** grazie alla possibilità di richiedere ai condomini il pagamento del solo 15% del valore complessivo dell'intervento, ricevendo il restante 85% tramite la cessione del credito; possibilità di conoscere il valore di realizzo del credito, come disponibile da Piattaforma. Possibilità di ottenere finanziamenti bancari sulla base del contratto preliminare di cessione del credito.

CONDOMINI

- Versamento del solo 15% del valore complessivo dell'intervento, mentre il restante 85% si pagherà cedendo i relativi crediti. L'intervento non è fine a sé stesso ma concretamente incrementa il valore del proprio immobile, aumentandone al contempo anche la facilità di vendita dello stesso.

Piattaforma sisma bonus/eco bonus

Un esempio di funzionamento



Il caso del Sisma Bonus con cessione del credito d'imposta dell'85%

GUIDA AGENZIA DELLE ENTRATE AGGIORNATA AL 22 SETTEMBRE 2017

CALCOLO DEL CREDITO DI IMPOSTA CEDIBILE

Il Condomino può cedere l'intera detrazione calcolata

- Sulla base della delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori (per la quota a lui imputabile)

Oppure

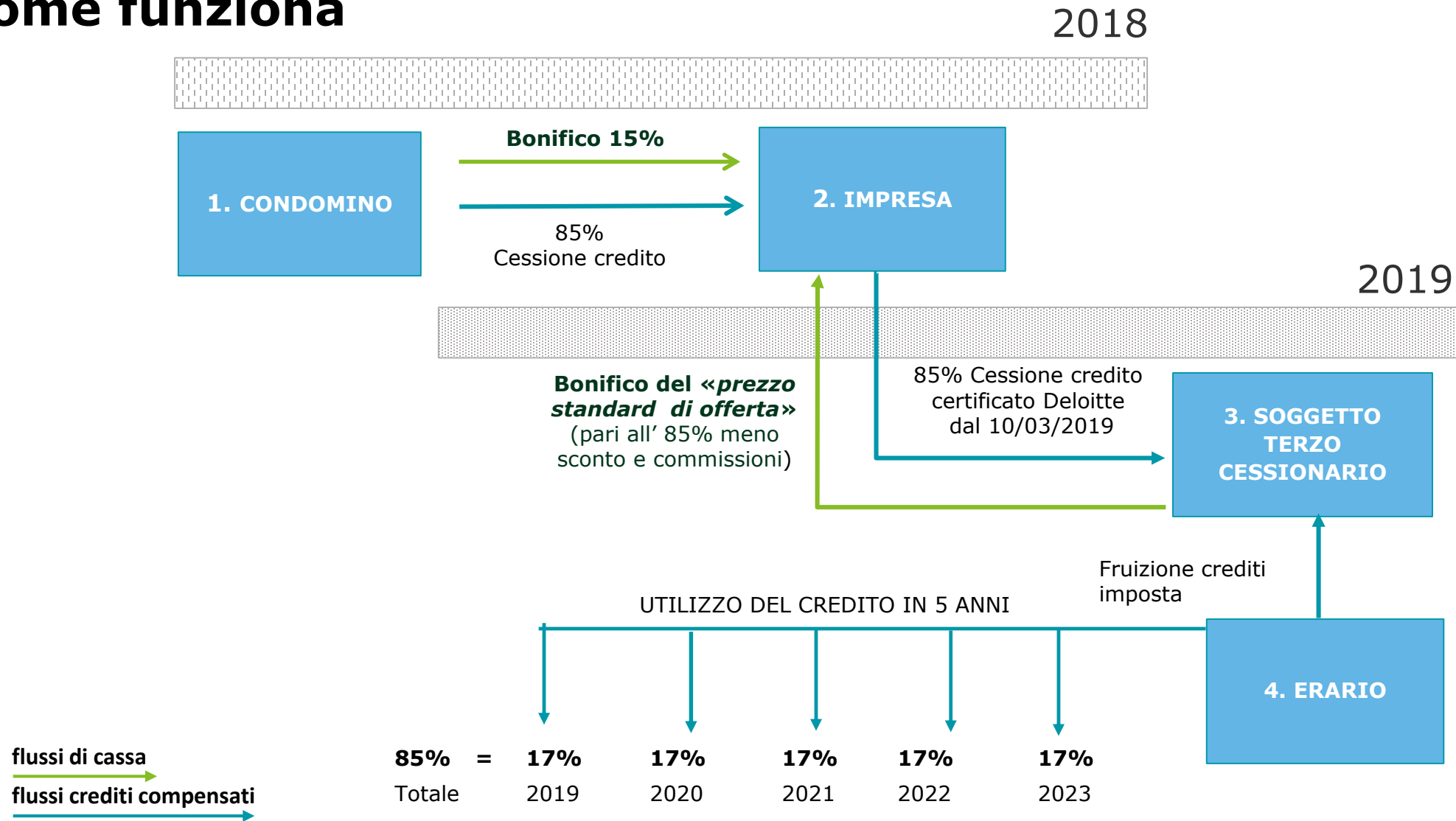
- Sulla base delle spese sostenute nel periodo di imposta dal condominio anche sotto forma di cessione del credito di imposta (per la quota a lui imputabile)

DISPONIBILITÀ DEL CREDITO D'IMPOSTA

Il credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo del periodo di imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa, **nei limiti in cui il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito di imposta.**

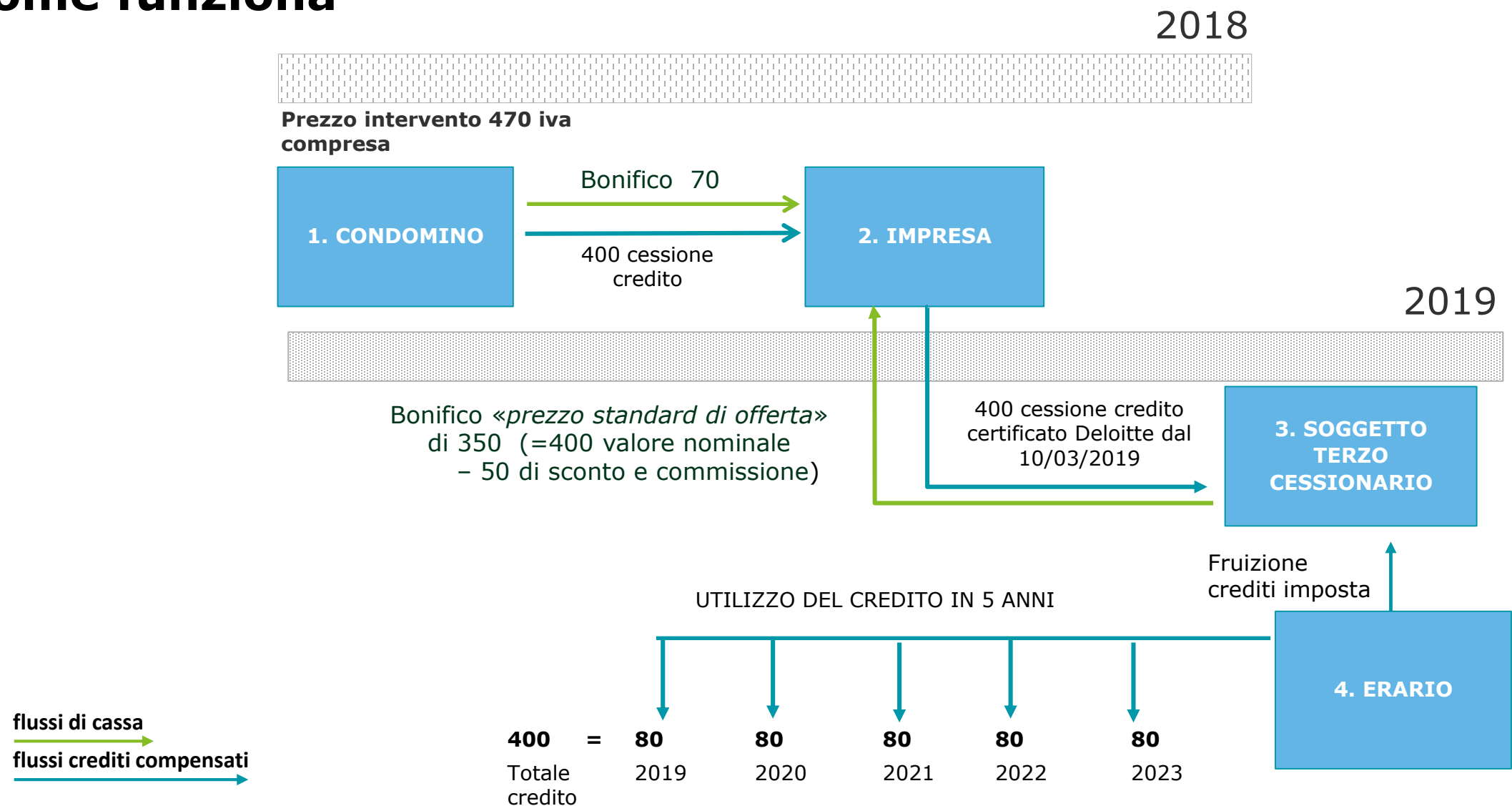
Piattaforma sisma bonus/eco bonus

Come funziona



Piattaforma sisma bonus/eco bonus

Come funziona

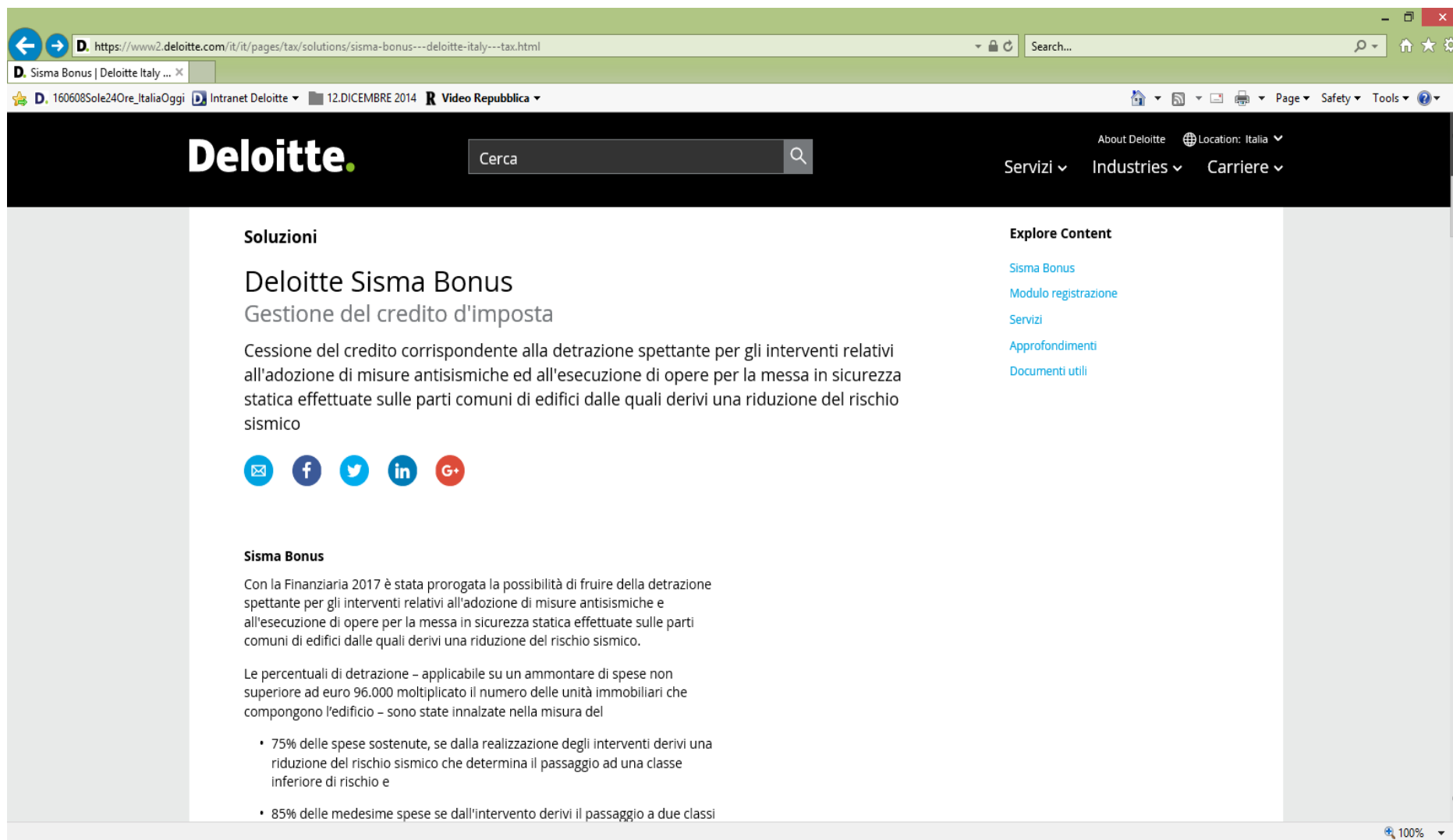


Piattaforma sisma bonus/eco bonus

Come funzionano le due possibili alternative.

ESEMPIO					
LAVORI IVA COMPRESA: PREZZO PIENO = 125 PREZZO CON SCONTO 20% = 100 PREZZO CON SCONTO 11% = 111					
CREDITO SISMABONUS 85%					
ONERI PER CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA PARI A 12%					
CASO 1			CASO 2		
IL CONDOMINIO PAGA I LAVORI PER INTERO CON BONIFICO			IL CONDOMINIO PAGA I LAVORI CON BONIFICO SOLO PER IL 15%. PER IL RESTANTE 85% VIENE CEDUTO ALL'IMPRESA IL CREDITO D'IMPOSTA.		
POICHE' L'IMPRESA EDILE RICEVE L'INTERO CORRISPETTIVO SUBITO TRAMITE BONIFICO, APPLICA LO SCONTO MASSIMO DEL 20% PREVENTIVO LAVORI IVA INCLUSA CON SCONTO 20%		100	POICHE' L'IMPRESA EDILE ACCETTA IN PAGAMENTO UN CREDITO UTILIZZABILE IN 5 ANNI (AL POSTO DEL BONIFICO), DETTA IMPRESA NON APPLICHERA' LO SCONTO MASSIMO DEL 20% MA APPLICHERA' LO SCONTO DELL'11%.		
BONIFICO A CARICO CONDOMINIO		100	PREVENTIVO LAVORI IVA INCLUSA CON SCONTO 11%		111
			BONIFICO A CARICO CONDOMINIO (paga solo il 15% di 111)		17
INCENTIVO STATALE RICEVUTO		85	INCENTIVO STATALE RICEVUTO		94
CONDOMINIO CEDE CREDITO D'IMPOSTA			IMPRESA CEDE CREDITO D'IMPOSTA		
IMPORTO CESSIONE CREDITO INCASSATO DAL CONDOMINIO		75	IMPORTO CESSIONE CREDITO INCASSATO DALL'IMPRESA		83
CONCLUSIONE					
A FRONTE DI LAVORI STIMABILI PARI A		125	A FRONTE DI LAVORI STIMABILI PARI A		125
PREZZO RICHIESTO: LO SCONTO APPLICATO E' 20% PERCHE VIENE PAGATO TUTTO SUBITO TRAMITE BONIFICO		100	PREZZO RICHIESTO LO SCONTO APPLICATO E' 8% E NON 20% POICHE' VIENE ACCETTATO IN PAGAMENTO UN CREDITO UTILIZZABILE IN 5 ANNI AL POSTO DEL BONIFICO)		111
INCASSO PER IMPRESA		100	INCASSO PER IMPRESA		100
COSTO PER CONDOMINIO		25	COSTO PER CONDOMINIO		17
INCENTIVO STATALE OTTENUTO		85	INCENTIVO STATALE OTTENUTO		94
NEL CASO 1 IL COSTO PER IL CONDOMINIO E' SUPERIORE DEL 50% RISPETTO AL COSTO DEL CASO 2; L'IMPRESA INCASSA LO STESSO AMMONTARE SIA NEL CASO 1 CHE NEL CASO 2					
NEL CASO 1 SI OTTIENE INCENTIVO SISMABONUS INFERIORE (-10%) RISPETTO AL CASO 2					

Piattaforma sisma bonus/eco bonus



The screenshot shows a web browser window displaying the Deloitte Sisma Bonus page. The browser's address bar shows the URL: <https://www2.deloitte.com/it/it/pages/tax/solutions/sisma-bonus---deloitte-italy---tax.html>. The browser's taskbar at the top shows several open tabs, including "Sisma Bonus | Deloitte Italy ...", "160608Sole24Ore_ItaliaOggi", "Intranet Deloitte", and "Video Repubblica". The page itself has a dark header with the Deloitte logo on the left, a search bar in the center, and navigation links for "Servizi", "Industries", and "Carriere" on the right. The main content area is divided into two columns. The left column, titled "Soluzioni", features the heading "Deloitte Sisma Bonus" and the subtitle "Gestione del credito d'imposta". Below this, a paragraph explains that the solution involves the assignment of credit corresponding to the deduction for seismic interventions. Social media icons for email, Facebook, Twitter, LinkedIn, and Google+ are displayed. The right column, titled "Explore Content", lists links for "Sisma Bonus", "Modulo registrazione", "Servizi", "Approfondimenti", and "Documenti utili". The bottom of the page shows a footer with the copyright notice "© Studio Tributario e Societario".

Soluzioni

Deloitte Sisma Bonus

Gestione del credito d'imposta

Cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche ed all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica effettuate sulle parti comuni di edifici dalle quali derivi una riduzione del rischio sismico

[Email](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [Google+](#)

Sisma Bonus

Con la Finanziaria 2017 è stata prorogata la possibilità di fruire della detrazione spettante per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica effettuate sulle parti comuni di edifici dalle quali derivi una riduzione del rischio sismico.

Le percentuali di detrazione - applicabile su un ammontare di spese non superiore ad euro 96.000 moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio - sono state innalzate nella misura del

- 75% delle spese sostenute, se dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio ad una classe inferiore di rischio e
- 85% delle medesime spese se dall'intervento derivi il passaggio a due classi

Explore Content

- [Sisma Bonus](#)
- [Modulo registrazione](#)
- [Servizi](#)
- [Approfondimenti](#)
- [Documenti utili](#)

© Studio Tributario e Societario

Piattaforma sisma bonus/eco bonus

The screenshot shows a web browser window displaying the Deloitte website. The address bar shows the URL: <https://www2.deloitte.com/it/it/pages/tax/solutions/ecobonus---deloitte-italy---tax.html>. The browser tabs include 'D. Ecobonus | Deloitte Italy | Tax', 'D. 160608Sole24Ore_ItaliaOggi', 'Intranet Deloitte', and '12.DICEMBRE 2014 Video Repubblica'. The Deloitte logo is prominently displayed in the top left of the page content. A search bar with the text 'Cerca' and a magnifying glass icon is located to the right of the logo. In the top right corner, there are links for 'About Deloitte', 'Location: Italia', and a dropdown menu for 'Servizi'. Below these are links for 'Industries' and 'Carriere'. The main content area is titled 'Soluzioni' and features a large heading 'Deloitte Ecobonus' followed by the subtitle 'Gestione del credito d'imposta'. The text describes the 'Cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, 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'. Below this text are five social media icons: email, Facebook, Twitter, LinkedIn, and Google+. To the right of the main content is a sidebar titled 'Explore Content' with links to 'Ecobonus', 'Modulo registrazione', 'Servizi', 'Approfondimenti', and 'Documenti utili'. At the bottom of the page, there is a section titled 'Ecobonus' with a paragraph explaining that with the 2017 Finance Law, the possibility of benefiting from the deduction for energy renovation interventions on common parts of buildings, as well as for energy renovation interventions that interest the building envelope with an incidence greater than 25% of the gross floor area of the building and for those aimed at improving the energy performance in winter and summer. It also mentions that the percentage of deduction - applicable to a total amount of expenses not exceeding 40,000 euros multiplied by the number of real estate units that make up the building - has been increased. A bullet point states: '70% delle spese sostenute, se dagli interventi derivi una riqualificazione energetica con un'incidenza > 25% della superficie disperdente lorda e'. The browser's status bar at the bottom right shows '100%' zoom.

Soluzioni

Deloitte Ecobonus

Gestione del credito d'imposta

Cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, 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

[Email](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [Google+](#)

Ecobonus

Con la Finanziaria 2017 è stata prorogata la possibilità di fruire della detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, 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.

Le percentuali di detrazione - applicabile su un ammontare di spese non superiore ad euro 40.000 moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio - sono state innalzate nella misura del

- **70% delle spese sostenute**, se dagli interventi derivi una riqualificazione energetica con un'incidenza > 25% della superficie disperdente lorda e

Explore Content

- [Ecobonus](#)
- [Modulo registrazione](#)
- [Servizi](#)
- [Approfondimenti](#)
- [Documenti utili](#)

Studio Tributario e Societario

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

La presente comunicazione contiene unicamente informazioni a carattere generale che possono non essere necessariamente esaurienti, complete, precise o aggiornate. Nulla di quanto contenuto nella presente comunicazione deve essere considerato esaustivo ovvero alla stregua di una consulenza professionale o legale. A tale proposito Vi invitiamo a contattarci per gli approfondimenti del caso prima di intraprendere qualsiasi iniziativa suscettibile di incidere sui risultati aziendali. È espressamente esclusa qualsivoglia responsabilità in capo a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, alle sue member firm o alle entità ad esse a qualsivoglia titolo correlate, compreso lo Studio Tributario e Societario, per i danni derivanti a terzi dall'aver, o meno, agito sulla base dei contenuti della presente comunicazione, ovvero dall'aver su essi fatto a qualsiasi titolo affidamento.