Quotidiano del Sole 24 Ore
Edilizia e Territorio

Ecobonus, piattaforme di cessione Deloitte e Harley&Dikkinson: ecco come si monetizza lo sgravio

23 ottobre 2017 - Giuseppe Latour

Così l'incontro tra domanda e offerta: per un lavoro da 100mila euro se ne spendono solo 25mila

Sborsare circa 25mila euro per un intervento di messa in sicurezza antisismica che ne costa (e ne vale) 100mila. Monetizzando immediatamente il beneficio del bonus, senza doversi preoccupare di cercare un soggetto interessato ad "acquistare" il credito fiscale. A beneficio di imprese che potranno attivare cantieri per importi parecchio elevati. È la triangolazione perfetta, disegnata dalle nuove piattaforme per la cessione dei crediti fiscali collegati ai lavori condominiali. Harley & Dikkinson prima e subito dopo Deloitte, insieme ad Ance, forti delle correzioni arrivate con la manovrina (Dl 50/2017), hanno sviluppato due piattaforme con molte caratteristiche in comune, gettando le basi di un grande giro d'affari, sul quale potrebbero avventarsi anche le banche. D'altronde, come spiega il vicepresidente di Ance, Rudy Girardi, «la cessione è il fulcro per far partire il meccanismo. Grazie a queste piattaforme ci aspettiamo la nascita di un nuovo mercato».

L'idea alla base di entrambe le piattaforme, ridotta all'osso, è consentire l'incontro tra domanda e offerta di crediti fiscali. Semplificando la vita di tutti i soggetti coinvolti in queste transazioni: procedure blindate, contratti standard, verifiche su tutti i passaggi più delicati. Ma anche monitoraggio sul curriculum delle imprese esecutrici e sulla qualità dei loro interventi. «Nel nostro sistema - spiega Alessandro Ponti, ad di Harley & Dikkinson Finance - il singolo condominio attiva il suo amministratore. Poi, noi curiamo tutta la parte tecnica. Così, puntiamo a rendere liquido il credito. Nei primi mesi abbiamo già raccolto prenotazioni di crediti per oltre 100 milioni». Quindi, chi vuole comprare un credito fiscale che lo aiuterà a pagare le sue tasse future potrà farlo in sicurezza. E ad un prezzo che incorpora un rendimento: premesso che tutto dipende dalle singole trattative, un credito da 100mila euro dovrebbe costare una cifra compresa tra 85mila e 90mila euro.

«L'obiettivo - dice Antonio Piciocchi, partner di Sts Deloitte - è aumentare il livello di conoscenza degli incentivi da parte di imprese e condòmini, ma anche risolvere il problema finanziario: questo strumento oggi non decolla perché non ci sono risorse per gli interventi». Se in fase di cessione del credito non ci sono molte variabili da considerare, le alternative possibili aumentano a dismisura nella fase precedente, quella di realizzazione degli interventi. Le piattaforme consentono sia alle imprese che ai condomìni di fare da "pivot" dell'operazione, mettendo in movimento il sistema. In un caso, il condominio paga i lavori all'impresa mettendo sul tavolo il proprio credito fiscale (nell'esempio del sismabonus, l'85%), al quale somma la differenza (il 15%), da versare con bonifico. È poi l'impresa a cedere il credito al terzo.Nell'altro caso, l'impresa viene pagata da una banca finanziatrice quando esegue i lavori ed esce subito dal circuito.

L'operazione viene condotta dal condominio, che cede il suo credito e paga il resto a rate, attivando un rapporto con un intermediario. In entrambe le ipotesi, bisognerà considerare che il trasferimento del credito al soggetto terzo comporta un onere pari a circa il 15% del bonus, da dividere tra costi della piattaforma e rendimento del cessionario. Il modo in cui questo 15% viene ripartito tra i diversi attori cambia a seconda dell'architettura dell'operazione. La sostanza, però, è che i condomìni potranno mettere in piedi operazioni costose, pagandone una quota che, nel caso del sismabonus, si aggira in una forbice compresa tra il 20 e il 30%, mentre per l'ecobonus sale anche di dieci punti. Da un lato, infatti, il meccanismo si regge sull'ecobonus potenziato al 70-75% per interventi pesanti, come il cappotto termico. Dall'altro c'è la messa in sicurezza antisismica, che varia in una forbice compresa tra 75% e 85%, rispettivamente per il miglioramento di una o due classi di rischio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA