Come funzionano le piattaforme che permettono ai condòmini di cedere a un terzo la detrazione spettante sui lavori antisismici o per il risparmio energetico

DELIBERA ASSEMBLEARE

La delibera determina l'ammontare dei lavori e, quindi, il totale del credito di imposta. La cessione del credito può essere definita anche in seguito ed essere attestata da una comunicazione effettuata dal singolo condomino

Il condominio accede alla piattaforma

L'impresa effettua i lavori ed esce subito dal circuito della piattaforma: incassa i corrispettivi delle sue fatture (meno uno sconto variabile tra il 3 e il 5%) direttamente da una banca che finanzia il condominio

Il condominio paga i lavori di messa in sicurezza o di efficientamento energetico cedendo il suo credito e ne perde circa il 15%: questo onere serve per sostenere i costi della piattaforma e per garantire un rendimento al cessionario

Quello che resta fuori dalla detrazione, insieme all'onere di sistema del 15%, può essere anche versato a rate secondo tempi variabili, attivando un rapporto tra i condomini e un intermediario finanziario

L'impresa accede alla piattaforma

Il condominio paga i lavori cedendo il proprio credito, passa all'impresa la differenza tramite bonifico. È l'impresa a sopportare l'onere della successiva cessione al terzo, pari a circa il 15%, considerandolo nel preventivo lavori

L'impresa riceve il credito e lo cede a un terzo tramite la piattaforma. Al momento della cessione l'impresa perde circa il 15% dell'importo del credito, per sostenere i costi della piattaforma e garantire un rendimento al cessionario

Può decidere di incassare quello che rimane al momento della cessione (il 10 marzo dell'anno successivo rispetto alla delibera) o ottenere un anticipo attivando un prestito bancario, garantito dal contratto di cessione del credito

La cessione al terzo

Il terzo acquista dalla piattaforma il credito "impacchettato". Il costo dell'operazione varia a seconda di alcuni fattori, che sono oggetto di trattativa con il cessionario: questo dovrà definire a monte il piano di recupero dei crediti fiscali. Si può dire, comunque, che 100 euro di credito valgono tra gli 85 e i 90 euro

IL RECUPERO DEI CREDITI

Il cessionario compensa con le proprie imposte i crediti fiscali