

## CONDOMINIO



## Via allo scambio e l'ecobonus si incassa subito

Giuseppe Latour ▶ pagina 2

### La casa e la manovra

AGEVOLAZIONI SUI LAVORI

#### Le detrazioni

Ecobonus e sismabonus: si può monetizzare subito lo sconto fiscale sulle spese sostenute

#### Le piattaforme di scambio

Società specializzate e banche pronte a gestire la negoziazione dei crediti

# In condominio parte il mercato dei bonus

## Con la legge di bilancio dal 2018 cessione aperta a tutti

PAGINA A CURA DI  
**Giuseppe Latour**

■ Anno 2018: cessione dei crediti fiscali legati agli interventi in casa pronta al decollo. È servita una riforma continua, durata due anni pieni, dalla legge di Stabilità 2016 fino alla legge di Bilancio 2018. In mezzo ci sono stati rinvii, chiarimenti dell'agenzia delle Entrate, limature del Governo. Adesso, però, siamo a una svolta: il forte interesse di banche e altri intermediari finanziari dice chiaramente che questo meccanismo potrebbe fare il salto definitivo. Facendo nascere un mercato, legato alle piattaforme di scambio dei bonus.

Lo strumento della cessione dei crediti nasce per rispondere a un'esigenza: consentire a chi non ha i soldi per realizzare un intervento incentivato di percorrere una strada alternativa. Anziché pagare l'investimento e poi recuperare il beneficio con la dichiarazione dei redditi, tramite la cessione è possibile monetizzare subito il vantaggio. E saldare il corri-

spettivo dei lavori in casa, almeno in parte, con il trasferimento del bonus. Questa idea si è tradotta in una prima riforma un po' zoppicante, nella legge di Stabilità 2016: quella manovra ha consentito ai soli incapienti (i contribuenti a basso reddito) di cedere l'ecobonus al 65% al loro fornitore.

Un assetto che si scontra con molti problemi. Tra questi spiccava una cervellotica differenziazione tra incapienti e contribuenti ordinari. Così, la legge di Bilancio 2017 ha aggiustato il tiro. E ha consentito a tutti i beneficiari di cedere il bonus. Ma non solo: nel perimetro della cessione da quel momento rientrano l'ecobonus potenziato (70%-75%) e il sismabonus (75%-85%). Nell'elenco dei possibili cessionari, poi, sono stati inclusi «altri soggetti privati», diversi dai fornitori. Escludendo, però, le banche. Una limitazione rilevante, perché sia le imprese di costruzioni che i normali cittadini difficilmente hanno la liquidità per sostenere queste operazioni da cessionari.

Soprattutto nel caso delle imprese, condizionate dal pagamento di fornitori e dipendenti.

Lo scorso giugno è, allora, intervenuta la manovrina (Dl n. 50/2017), dando via libera ai trasferimenti di crediti alle banche per i contribuenti a basso reddito. Siamo, così, alla storia della legge di Bilancio 2018, che punta a una semplificazione rilevante: estendere la cedibilità dell'ecobonus a tutti gli interventi su singole unità. Finora, infatti, la legge guardava soprattutto alle operazioni realizzate dal condominio. Riepilogando: se questo assetto sarà confermato, dal 2018 l'ecobonus potrà essere ceduto sempre e da tutti i contribuenti, sia per gli interventi su unità singole che per le operazioni del condominio. E, nel caso degli incapienti, lo sconto potrà essere girato anche alle



Peso: 1-1%, 2-40%

banche. Mentre il sismabonus resterà limitato alle operazioni condominiali.

La grande novità di questi mesi va, però, oltre il cantiere normativo. Questa riforma continua ha, infatti, prodotto un assetto che sta muovendo l'interesse degli intermediari finanziari. Molti soggetti lavorano da tempo per mettere sul mercato piattaforme di scambio dei crediti: un sistema che

punta a rendere liquidi i bonus, favorendone la circolazione. In campo ci sono già Harley&Dickinson e Deloitte/Ance (vedi pezzo in basso), ma sulla scena potrebbero arrivare anche le banche, per intercettare il potenziale delle piattaforme.

È il caso di BancoBpm, che ha iniziato «a prendere contatti con i soggetti specializzati». L'idea è di offrire ai clienti l'accesso a una

piattaforma gestita da terzi, nel caso in cui questi abbiano bisogno di una cessione. Ancora nessun accordo, ma solo contatti. Una situazione condivisa da altri istituti che si preparano sottotraccia.

**L'ECOBONUS ATTUALE**

Chi non ha soldi da investire ed è incapiente può anche «girare» agli istituti di credito il proprio beneficio fiscale

**NOVITÀ IN MANOVRA**

**Le proroghe**

■ Il Ddl di Bilancio proroga per tutto il 2018 gli sconti del 50% per le ristrutturazioni e l'ecobonus del 65%

**Stop per infissi e caldaie**

■ Alcuni interventi passeranno dal 65% al 50% di detrazione: infissi, schermature solari, caldaie a condensazione e a biomasse

**Le conferme**

■ Resta identico l'impianto dell'ecobonus "pesante" al 70-75% per gli interventi condominiali e del sismabonus fino all'85%

**Bonus verde**

■ Fa il suo esordio uno sconto del 36%, con tetto di spesa a 5mila euro, dedicato alla sistemazione a verde di terrazzi, giardini e balconi

**Il fondo di garanzia**

■ Arriva un fondo di garanzia da 150 milioni per i prestiti bancari agganciati alle operazioni di riqualificazione energetica

**Le novità per la cessione**

■ Rientrano nel perimetro della cessione dei crediti anche tutti gli interventi sulle singole unità immobiliari

**Il percorso della detrazione passo per passo**

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



Peso: 1-1%,2-40%