

Studio Tributario  
e Societario

**La piattaforma Deloitte-Ance. Un  
marketplace per la  
gestione dei crediti d'impresa**



Antonio Piciocchi

Roma 10 aprile 2018

**Deloitte.**

# Scenario



# Incentivi

**NOVITA'  
RISPETTO  
AL PASSATO**



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

Incentivi esistenti da circa 20 anni: **cosa è cambiato?**

- 1. Misure incentivi incrementate:** fino all'85% del costo dell'intervento.
- 2. Stabilizzazione degli incentivi nel tempo:** fino a tutto il 2021.

Tipologia di incentivo	Spesa massima per unità immobiliare	% incentivo	Tax credit	Utilizzo credito
Ecobonus 1	40.000	70%	28.000	10 anni
Ecobonus 2	40.000	75%	30.000	10 anni
Sismabonus 1	96.000	75%	72.000	5 anni
Sismabonus 2	96.000	85%	81.600	5 anni
Ecobonus + sismabonus 1	136.000	80%	108.800	10 anni
Ecobonus + sismabonus 2	136.000	85%	115.600	10 anni

# Incentivi

## **3. 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).

## **4. Possibilità di trasformare la detrazione in credito d'imposta cedibile:**

sismabonus condomini ed ecobonus condomini e singole unità immobiliari.

## **La cessione del credito di imposta**

Per consentire ai condòmini (ed in particolare alle fasce di popolazione socialmente più deboli) di reperire le risorse finanziarie necessarie ad attivare tali interventi, la legge ha previsto la possibilità di **cedere** tale credito a soggetti (Ires ed Irpef) **ad eccezione degli istituti di credito e intermediari finanziari** (limitazione dettata da ragioni di controllo del debito pubblico).

## **Difficoltà di applicazione dell'incentivo**

Questa legge pur offrendo importanti opportunità' al contempo contiene degli aspetti di complessità che di fatto ne hanno bloccato la reale applicazione.

## OBIETTIVO



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

- **Finalità sociale della Piattaforma:** dare la possibilità di effettuare gli interventi di riqualificazione sismica ed energetica anche ai condomini che non hanno risorse finanziarie disponibili a pagare il 100% del costo dell'intervento (e/o non hanno la certezza di avere nei futuri 5 o 10 anni reddito sufficiente ad assorbire la detrazione d'imposta).
- **Ruolo degli investitori:** l'immissione di liquidità nel sistema consentirà alle imprese di costruzione di proporre interventi di prevenzione sismica e di riqualificazione energetica richiedendo di pagare tramite bonifico solamente la parte del costo dell'intervento non coperta dagli incentivi (piccola percentuale che va dal 15% al 30%) accettando che la restante parte venga pagata tramite cessione del credito d'imposta, che potrà essere monetizzato mediante la successiva cessione agli investitori.

# Ruolo degli istituti di credito

**CEDIBILITA'  
DEL CREDITO  
D'IMPOSTA**



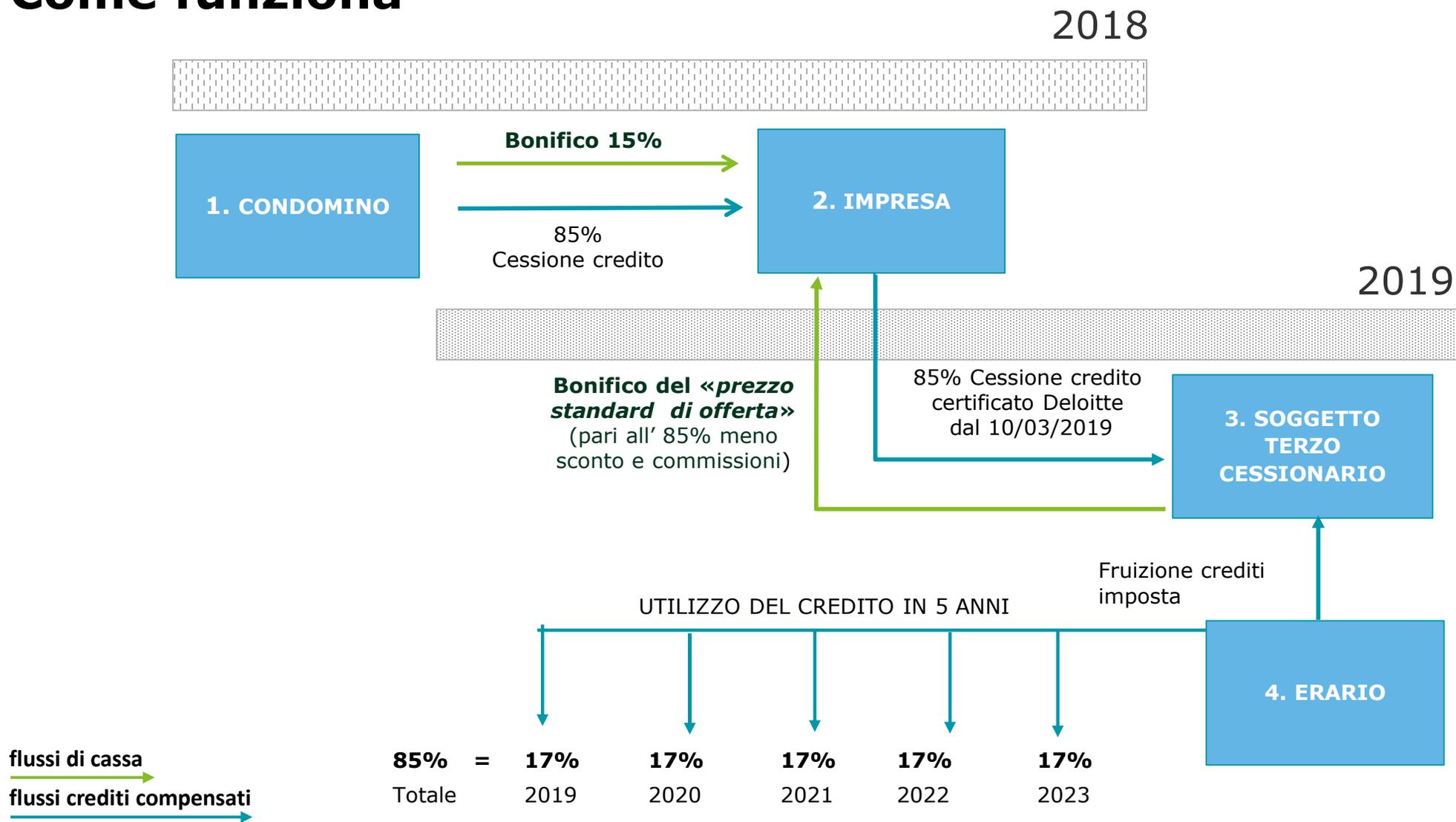
**Esclusi Istituti Bancari e Finanziari e  
Amministrazioni Pubbliche di cui al D.Lgs. 165/2001**

Le Banche possono avere un importante ruolo nel finanziare:

- **Impresa ANCE** può valutare di coinvolgere propria Banca per ricevere finanziamento per il periodo tra i SAL e il 10 marzo dell'anno successivo.
- **Condomini** per la quota non coperta dall'incentivo, venendo incontro alle esigenze di quei condomini che non hanno a disposizione neanche quella quota. Rischio limitato in quanto:
  - La quota finanziata è una piccola parte dell'incremento di valore dell'immobile.
  - La capacità di rimborso è supportata dal risparmio energetico conseguente (ecobonus).

# Piattaforma sismabonus/ecobonus

## Come funziona

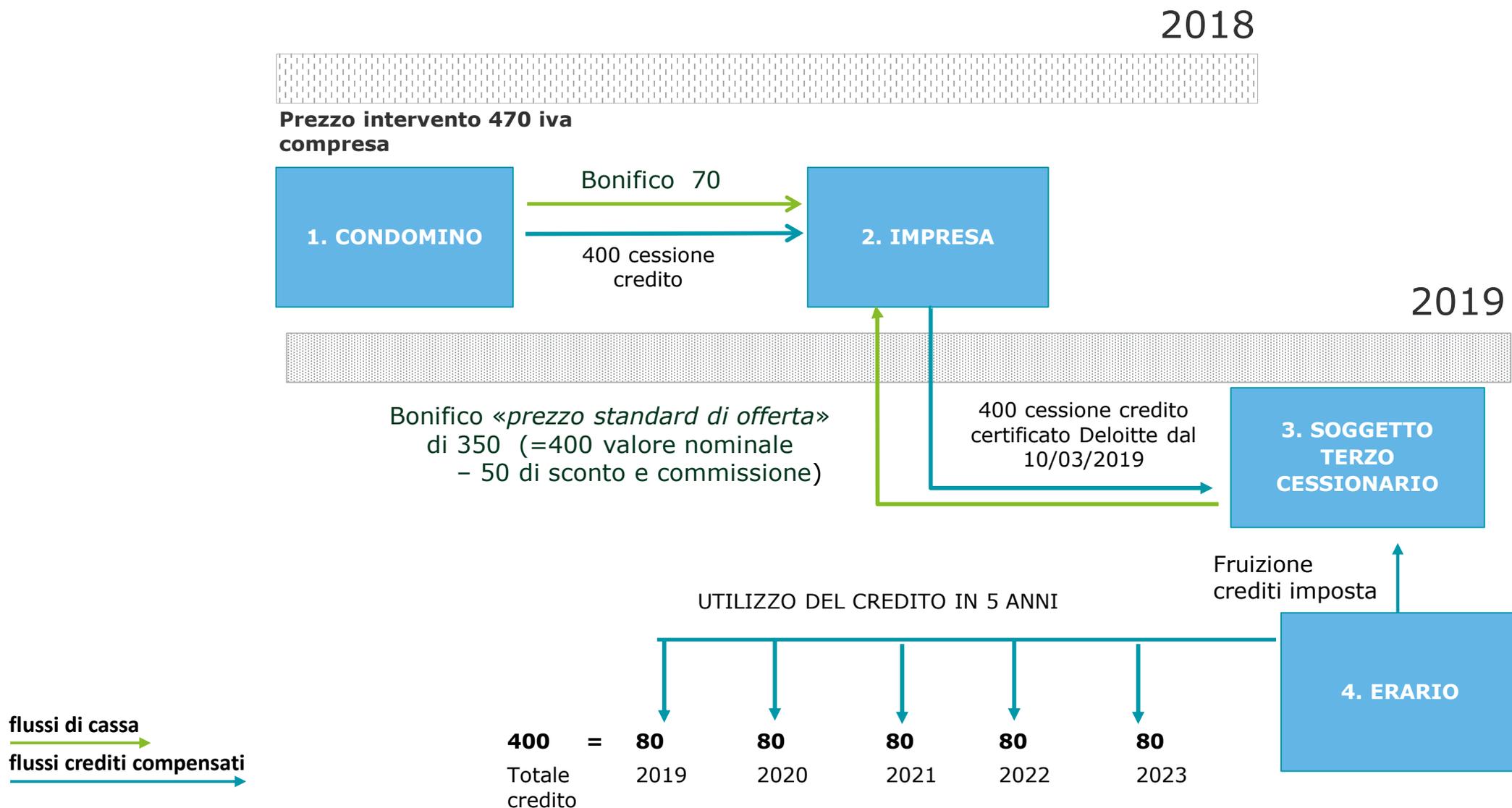


# Piattaforma sismabonus/ecobonus: **come funziona?**

- ❑ **Fase 1:** impresa ANCE/Amministratore di condominio/Professionista identificano un potenziale condominio cui proporre intervento con richiesta di pagamento della sola quota non incentivata.
- ❑ **Fase 2:** caricamento sulla Piattaforma dell'intervento.
- ❑ **Fase 3:** firma del contratto preliminare tra impresa Ance ed Investitore per l'acquisto del credito.
- ❑ **Fase 4:** passaggio del credito sul cassetto fiscale dell'impresa Ance.
- ❑ **Fase 5:** firma del contratto definitivo tra impresa Ance ed Investitore per l'acquisto del credito e contestuale bonifico (N.B. **10 marzo dell'anno successivo** a quello in cui il condomino ha sostenuto la spesa per la parte non ceduta sotto forma di credito di imposta).

# Piattaforma sismabonus/ecobonus

## Come funziona



# Piattaforma sismabonus/ecobonus

## 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%
INCENTIVO STATALE RICEVUTO	85	BONIFICO A CARICO CONDOMINIO (paga solo il 15% di 111)
CONDOMINIO CEDE CREDITO D'IMPOSTA		IMPRESA CEDE CREDITO D'IMPOSTA
IMPORTO CESSIONE CREDITO INCASSATO DAL CONDOMINIO	75	IMPORTO CESSIONE CREDITO INCASSATO DALL'IMPRESA
<b>CONCLUSIONE</b>		
A FRONTE DI LAVORI STIMABILI PARI A	125	A FRONTE DI LAVORI STIMABILI PARI A
PREZZO RICHIESTO: LO SCONTO APPLICATO E' 20% PERCHE' VIENE PAGATO TUTTO SUBITO TRAMITE B	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)
INCASSO PER IMPRESA	100	INCASSO PER IMPRESA
COSTO PER CONDOMINIO	25	COSTO PER CONDOMINIO
INCENTIVO STATALE OTTENUTO	85	INCENTIVO STATALE OTTENUTO
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 sismabonus/ecobonus: **Registrazione**



Link per accedere alla piattaforma:

[www2.deloitte.com/ecobonus](http://www2.deloitte.com/ecobonus)

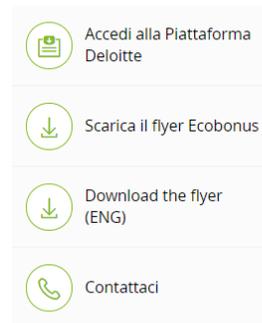
[www2.deloitte.com/sismabonus](http://www2.deloitte.com/sismabonus)

## 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



Explore Content

# Piattaforma sismabonus/ecobonus: **Registrazione**

The screenshot shows the registration page of the Deloitte platform. At the top, there is a dark navigation bar with the Deloitte logo on the left, a search bar with the text 'Cerca' and a magnifying glass icon, and links for 'About Deloitte', 'Local', 'Servizi', 'Industries', and 'Ca'. Below this is a horizontal line with social media icons for email, Facebook, and Twitter. The main content area has a blue header with 'Piattaforma Deloitte' on the left and 'Registrazione' and 'Accesso' on the right. The central form is titled 'Nuova Utenza' and features three radio buttons for user roles: 'Amministratore', 'Impresa', and 'Investitore'. Below these are three text input fields for 'Nome', 'Cognome', and 'Email'. At the bottom of the form is a checkbox labeled 'Ho letto e accettato l'informativa sulla Privacy e i Termini di utilizzo' and a blue 'Registrazione' button.

- **Possono iscriversi:**
- 1. Imprese Ance
- 2. Amministratori
- 3. Investitori

# Piattaforma sismabonus/ecobonus: **Primo accesso**

The screenshot displays the Deloitte platform interface. At the top left, the logo 'Piattaforma Deloitte' is visible. A green notification banner at the top center states: 'Le credenziali di accesso sono state inviate alla sua email.' Below this, the 'Home Page' title is shown. On the left, a dark blue navigation menu contains several items: 'Home Page', 'Carica Intervento' (highlighted with a red circle), 'Interventi', 'Contratti', 'Ricerca', 'Messaggi', 'Profilo', and 'Esci'. The main content area features a map of Italy with various cities labeled, including Florence, Rome, and Naples. A legend at the bottom of the map indicates different categories: 'Oltre 3M' (red), '1M-3M' (yellow), '0.5M-1M' (green), '0.1M-0.5M' (blue), and 'Sotto 0.1M' (grey). To the right of the map, the text 'Lista Interventi caricati' is displayed.

Terminata la registrazione, si aprirà l'home page della piattaforma.

Le credenziali di accesso vengono inviate all'indirizzo di posta elettronica inserito.

# Piattaforma sismabonus/ecobonus: **Caricamento dell'intervento**

Plattaforma Deloitte

Nuovo Intervento INTERVENTI > NUOVO INTERVENTO

Nome  Numero Unità Immobiliari  Valore Intervento  Bonus

Descrizione

Ecobonus  Sismabonus

**Geolocalizzazione Intervento**

Inserire indirizzo completo (via e città) e verificare la posizione. Posizionare il cursore sulla Mappa per ottenere la posizione esatta.

Latitudine  Longitudine

Nella schermata «**dettagli intervento**» per gli interventi condominiali, occorrerà inserire il valore dei millesimi e se nel condominio sono già presenti alcuni dei prodotti elencati.

## Dettagli Intervento

Inserire millesimi unità immobiliari

Totale millesimi: 0

Inserire altri dettagli intervento

Caldaia Classe A  Caldaia Evoluta  Fotovoltaico  
 Solare Termico  Fibra Ottica  Microgenerazione  
 Domotica  Colonne Ricarica  Antenna Satellitare

Zona Sismica

# Piattaforma sismabonus/ecobonus: **Caricamento dell'intervento**

The screenshot displays the 'Home Page' of the Deloitte platform. On the left, a blue sidebar contains navigation options: Home Page, Carica Intervento, Interventi, Contratti, Ricerca, Messaggi, Profilo, and Esci. The main content area is divided into two sections. The top section is a map of Rome, showing various landmarks and streets. A yellow pin with a dollar sign is placed on the map, indicating a specific location. The bottom section is titled 'Lista Interventi caricati' and shows a list of interventions. The first entry is 'Alessandro' with a value of 'Sismabonus | 1.000.000' and a 'Vedi | Modifica' link.

Gli interventi salvati verranno visualizzati direttamente nella home page.

Le informazioni caricate saranno veicolate in tempo reale agli investitori, che - sulla base dei dati inseriti - effettueranno le loro valutazioni di acquisto.

In caso di interessamento all'acquisizione del credito Ecobonus/Sismabonus sarete immediatamente ricontattati.

# 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](http://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.