

Astec srl



BONUS FACCIATE 90%

LA GESTIONE DEL CREDITO FISCALE



Le tre vie da seguire:

Gestione privata del credito in compensazione, cessione del credito, sconto in fattura



Contenuti:

PAGINA 3

Le regole del gioco

PAGINA 4

Interventi ammessi

PAGINA 5

I requisiti

PAGINA 6

Il credito fiscale – Le modalità

PAGINA 7

Il quadro attuale

PAGINA 8

Simulazioni

PAGINA 9

Cosa mi conviene?



Le regole del gioco

La pubblicazione in Gazzetta della **legge 17 luglio 2020, n. 77** di conversione del Decreto Rilancio, all'art. 121 ha portato modifiche rilevanti rispetto le possibilità di gestione del credito fiscale rispetto le agevolazioni diverse dal 110%.

In questo modulo ci occupiamo del cosiddetto **BONUS FACCIATE** come definito dalla Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 - art. 1 commi 219-224 (legge di bilancio 2020, istitutiva dell'agevolazione), e successive integrazioni e modifiche della circolare n°2 del 14-02-2020 dell'Agenzia delle Entrate.

INTERVENTO	%	TIPO	SOGGETTO	SPESA MASSIMA	NR. RATE	SCADENZA	IVA	CESSIONE DEL CREDITO
BONUS FACCIATE								
Singole unità immobiliari di qualsiasi categoria anche strumentali in zone A e B								
interventi di recupero o restauro di facciata esterna di edifici esistenti: - pulitura e/o tinteggiatura esterna, consolidamento, ripristino, rinnovo degli elementi, sistemazione delle parti impiantistiche della struttura opaca (pareti) - pulitura e/o tinteggiatura, consolidamento, ripristino, rinnovo di balconi, ornamenti o fregi - interventi su parapetti e cornicioni - interventi che influiscono dal punto di vista termico sulla struttura opaca della facciata (pareti) - interventi su oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio	90%	Irpef, Ires	- proprietario - nudo proprietario - titolare di diritto reale di godimento - locatario - comodatario - acquirente - persone fisiche, compresi esercenti arti e professioni - contribuenti con reddito di impresa - società semplici - associazioni tra professionisti - enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale - familiare convivente - componente unione civile - convivente more uxorio	illimitata	10	31 dicembre 2020	- 10% per servizi e beni ceduti nel contratto di appalto – immobili residenziali - 10% per acquisti diretti del committente (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) – immobili residenziali - 22% per prestazioni professionali e subappaltatori - immobili residenziali - 22% immobili non residenziali	NO SI art.121 L. 77-20
Edifici condominiali di qualsiasi categoria in zone A e B								
interventi di recupero o restauro di facciata esterna di edifici esistenti: - pulitura e/o tinteggiatura esterna, consolidamento, ripristino, rinnovo degli elementi, sistemazione delle parti impiantistiche della struttura opaca (pareti) - pulitura e/o tinteggiatura, consolidamento, ripristino, rinnovo di balconi, ornamenti o fregi - interventi su parapetti e cornicioni - interventi che influiscono dal punto di vista termico sulla struttura opaca della facciata (pareti) - interventi su oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio	90%	Irpef, Ires	- condomino - familiare convivente - componente unione civile - convivente more uxorio	illimitata	10	31 dicembre 2020	- 10% per servizi e beni ceduti nel contratto di appalto - edifici residenziali o prevalentemente residenziali - 10% per acquisti diretti del committente (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) - edifici residenziali o prevalentemente residenziali - 22% per prestazioni professionali e subappaltatori - edifici residenziali o prevalentemente residenziali - 22% edifici non residenziali	NO SI art.121 L. 77-20

Interventi ammessi

Il quadro degli interventi

I principali interventi agevolati dal bonus facciate e le detrazioni di cui è possibile beneficiare

- BONUS FACCIATE
- DETRAZIONE SULLE RISTRUTTURAZIONI
- ECOBONUS (RISPARMIO ENERGETICO)
- BONUS VERDE

Cornicioni

Ok al 90% per lavori di decoro urbano (pulizia, tinteggiatura, ripristino, consolidamento, rinnovo). Senza i requisiti per il bonus facciate, c'è il 50% che però non agevola lavori ordinari su singole unità



Balconi

Gli interventi hanno la detrazione al 90% (compresi i parapetti, ma non le portefinestre). Se mancano i requisiti per il bonus facciate, i lavori sul balcone possono avere il 50%



Ponteggi

La spesa per il noleggio del ponteggio, anche se pagata a un'impresa diversa da quella che esegue i lavori, rientra nello sconto cui ha diritto l'intervento (90, 65 o 50%)



Tetto

Niente 90%: per i lavori straordinari su tetti e coperture si può ottenere la detrazione al 50% o l'ecobonus al 65% (se si raggiungono i requisiti minimi di isolamento)



Lastrico solare

Terrazze a livello e lastrici sono come i tetti: spetta la detrazione standard al 50% o l'ecobonus al 65%



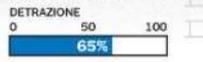
Grondaie

Bonus del 90% per la riparazione e sostituzione, se le grondaie sono su facciata esterna e l'edificio è in zona A o B. Altrimenti, 50% (sempre esclusa la manutenzione ordinaria su singole unità ville, case monofamiliari)



Tende e schermature solari

La sola installazione di alcuni tipi di tende solari (allegato M del Digs 311/2006) può avere l'ecobonus al 50%, non il bonus



Finestre

Niente bonus facciate, ci sono i bonus "ordinari": 50% sulle ristrutturazioni o ecobonus (sempre al 50% ma detrazione Impief/res anche su edifici non abitativi) se si raggiungono requisiti minimi di isolamento



Parapetti e pluviali

La riparazione o la sostituzione di parapetti e pluviali può avere il 90%. Senza i requisiti per il bonus facciate, detrazione del 50% (che però richiede opere che siano almeno straordinarie su singole unità immobiliari)



Facciata

Agevolati al 90% pulitura e tinteggiatura o altri interventi sulla facciata (può essere obbligatorio fare il cappotto termico). Se non ci sono i requisiti per il bonus facciate: detrazione del 50% o ecobonus del 65% (elevabile al 70 o 75% in condominio)



Impianti

Il bonus del 90% riguarda solo la sistemazione dei componenti sulla parte opaca della facciata (cavi del condizionatore, dell'antenna, eccetera). Su altri componenti vale invece il bonus del 50%



Progettazione

Le spese professionali collegate (progetti, Ape, perizie, ecc.) hanno la stessa % di detrazione dei lavori



Ornamenti e fregi

Per gli interventi sulle facciate esterne (anche di semplice tinteggiatura o pulitura) è ammesso il bonus al 90%. Altrimenti il 50% edilizio standard



Cancelli e portoni

I portoni possono avere il 50%, così come i cancelli esterni (che hanno anche il 36% se recitano un giardino)



Muri di cinta

Le recinzioni non sono parte della facciata. Possono avere il 50% sulle ristrutturazioni, però, o il 36% per i giardini



Nota: dove sono indicate più detrazioni il singolo intervento può beneficiare di più agevolazioni (in base ai requisiti o alla scelta del contribuente)

I requisiti



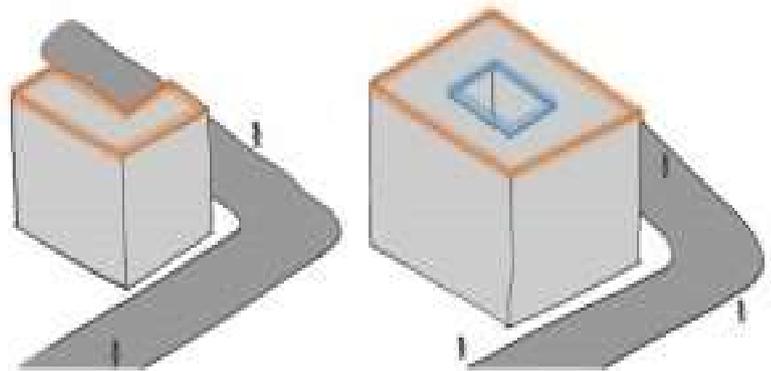
AREE A/B DI PIANO REGOLATORE:

l'intervento è agevolabile su qualsiasi immobile purché edificato su area urbanistica A o B (o ad esse assimilabili) di piano regolatore come definite dal DM n.1444 del 1968.

Tale certificazione DEVE essere rilasciata obbligatoriamente dal Comune.

VISIBILITA' DA STRADA PUBBLICA:

l'intervento è agevolabile su tutte le superfici verticali opache dell'involucro del fabbricato purché **visibili**, anche **solo parzialmente** da strada aperta al pubblico passaggio. Sono escluse chiostrine interne, cavedi, finestrate, portoni e/o cancelli, persiane, scuri. Ammesse invece le impermeabilizzazioni di balconi aggettanti ma non delle terrazze a livello.



— Facciate agevolabili
— Facciate non agevolabili (salvo eccezioni)

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA:

I lavori di rifacimento della facciata che influiscono anche dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare specifici requisiti per essere ammessi al bonus. Nel caso in cui parti della facciata siano rivestite in piastrelle o altri materiali, la verifica sul superamento del limite del 10% va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.



Il credito fiscale

Le modalità

Il contribuente avrà tre possibilità di gestione del credito fiscale maturato dagli interventi da eseguirsi:



- **DETRAZIONE DIRETTA:** ovvero la possibilità di portare in detrazione il 90% delle spese sostenute dall'1 gennaio 2020 al 31 dicembre 2021, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo a partire da quello in cui sono state sostenute le spese. Si parla di spese sostenute, quindi non conta la data di inizio delle procedure autorizzative ma unicamente che i pagamenti siano effettuati tra l'1 gennaio 2020 ed il 31 dicembre 2021.



- **SCONTO IN FATTURA:** ovvero uno sconto del 90% sul corrispettivo dovuto, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;



- **CESSIONE DEL CREDITO:** ovvero la possibilità di cedere la detrazione fiscale maturata dal contribuente ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.



Astec srl

Il quadro attuale

Dopo che i due maggiori gruppi bancari (Unicredit ed Intesa) hanno fatto da apripista alla cessione del credito, altri istituti hanno presentato le loro proposte.

- **Unicredit** corrisponde 78 euro ogni 100 euro di credito fiscale ceduto.
- **Intesa San Paolo** corrisponde 80 euro per ogni 100 euro di credito fiscale ceduto.
- **Carige** corrisponde 81,12 euro per ogni 100 euro di credito fiscale ceduto.
- **BNL** corrisponde 80 euro per ogni 100 euro di credito fiscale ceduto.
- **Poste**: corrisponde 80 euro per ogni 100 euro di credito fiscale ceduto.
- **Monte Paschi**: corrisponde 80 euro per ogni 100 euro di credito fiscale ceduto.
- **Fineco** corrisponde 85 euro per ogni 100 euro di credito fiscale ceduto.

n.b. le informazioni riportate sono suscettibili di variazioni e modifiche da parte degli istituti menzionati senza alcun preavviso od impegno

Ma conviene davvero la strada della compensazione diretta? Nel caso in cui si disponga dei contanti per anticipare il pagamento all'impresa
SI, sempre!

Qualora invece non si disponga della liquidità necessaria per saldare direttamente i lavori o cedere il credito l'unica alternativa possibile è che l'impresa si accoli il credito offrendo uno **sconto sulla fattura** nominalmente pari al 90% dell'importo complessivo.

Tre soluzioni a confronto	Tipologia di agevolazione	Bonus facciate
<p>Nella lettura della tabella bisogna tenere conto del fatto che se si paga in contanti i rimborsi del Fisco si completano in 11 anni: la prima detrazione infatti decorre dalla dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si sono effettuate le spese.</p> <p>La cessione del credito invece, a fronte di una riduzione del beneficio complessivamente conseguibile dal Fisco, consente di ricevere i soldi in tempi pressoché immediati ed evita il rischio che per uno o più anni di imposta si perdano in tutto od in parte per incapienza dei rimborsi.</p> <p>Lo sconto in fattura a fronte di un esborso immediato del solo 10% dell'importo complessivo dei lavori, deve tener conto del «costo» che l'Impresa sostiene per offrire lo sconto in fattura e che ricade sul cliente finale.</p>	Misura del bonus	90%
	Anni per ricevere il rimborso fiscale	10
	Importo dei lavori	100.000
	1) Pagamento in contanti	
	Spesa iniziale	-100.000
	Detrazioni fiscali complessive	+90.000
	Bilancio al termine dei rimborsi fiscali (in 11 anni solari)	-10.000
	2) Cessione diretta del credito alla banca	
	Spesa iniziale	-100.000
	Somme ricevute dalla Banca (80% del 90% dell'importo lavori)	+72.000
	Bilancio al termine dei lavori	-28.000
	3) Sconto in fattura dell'Impresa	
	Spesa iniziale	-10.000
	Costo dello sconto in fattura (=cessione del credito dell'Impresa ad istituto terzo) circa 20% importo lavori	-18.000
	Bilancio al termine dei lavori	-28.000

Simulazioni

Alla luce di quanto finora esposto si vuole sottolineare un aspetto importante per l'utente finale: il costo della cessione del credito.

Questo aspetto influisce ovviamente sui costi complessivi che il cliente si troverà a sostenere.

IPOSTESI INIZIALI

- Fabbricato in zona A di PRG
- Facciate visibili da strada pubblica
- Interventi di sola ripulitura non influenti dal punto di vista energetico
 - Costo dell'intervento: 100.000 euro
- N° di unità immobiliari 10 (equamente distribuite)

SIMULAZIONE 1: DETRAZIONE DIRETTA

- Il cliente sopporta il pagamento della somma complessiva, saldando l'intera cifra entro il 31 Dicembre 2021.
- Ognuno dei condòmini dovrà sostenere quindi una spesa di 10.000 euro
- La detrazione che ogni condòmino avrà a disposizione sarà di:
 $10.000,00 \times 0,9 = 9.000,00$ euro

cioè **900,00** euro annui per i prossimi 10 anni da utilizzare in compensazione nella propria dichiarazione dei redditi.



Bilancio al termine delle detrazioni fiscali:
-1.000,00 euro

SIMULAZIONE 2: SCONTO IN FATTURA

- Il cliente sopporta il pagamento del 10% dell'intero importo, saldandolo anticipatamente o ad ogni SAL oppure fattura mensile (a seconda degli accordi con l'Impresa esecutrice)
- Ogni condòmino quindi dovrà versare 1.000,00 euro anticipatamente
- L'Impresa per poter offrire lo sconto in fattura deve avere un accordo preventivo con istituto di credito che però le corrisponderà circa l'80% del credito maturato:
 $90.000,00 \times 0,8 = 72.000,00$ euro
- La differenza (8.000,00 euro) dovuta al costo della cessione del credito sarà evidentemente rigirata al condominio che ha richiesto «l'agevolazione» dello sconto in fattura.

Quindi il condòmino si troverà a dover versare
1.800,00 euro



Bilancio al termine delle detrazioni fiscali:
-1.800,00 euro



Astec srl

Cosa mi conviene?



Appare del tutto evidente come la gestione diretta del proprio credito tramite **compensazione diretta** nella propria dichiarazione dei redditi sia la via più **remunerativa** a patto di possedere la **liquidità** necessaria a sostenere i lavori previsti nel breve lasso di tempo in cui vengono eseguiti e la **capienza fiscale personale** adeguata.

Qualora la disponibilità economica sia ridotta oppure la propria capienza fiscale non sia sufficiente a coprire l'importo da detrarre in dichiarazione dei redditi, appare del tutto evidente come usufruire dello **sconto in fattura** (qualora accettato dall'Impresa) sia l'unica via per l'esecuzione dei lavori previsti, consapevoli lo stesso avrà dei «**costi**» equivalenti alla cessione del credito che non potranno, nella maggior parte dei casi, essere «**sopportati**» dall'Impresa bensì compariranno a carico del cliente come maggiorazione dei costi esecutivi o esplicitati come costo a parte a carico cliente.

Astec srl



SEDE LEGALE |

Via Ennio Quirino Visconti, 103
00193 Roma (RM)

SEDE OPERATIVA |

Via Nicotera, 29
00195 Roma

SEDE OPERATIVA |

Via delle Aleutine, 68
00121 Roma

www.astecsrl.net
astec@astecsrl.net

Tel. 335-6409767
392-7989533



ASTEC

SERVIZI DI INGEGNERIA