

*Che cos'è*

**ECOBONUS 2018**

**CESSIONE DEL CREDITO**

Presented by



**UNA NUOVA POSSIBILITA'**  
**IMPORTANTISSIMA PER**  
**QUANTO**  
**RIGUARDA LE**



*Riqualficazioni  
energetiche*

# *Stai valutando la possibilità di rifare la facciata condominiale?*



**Sei un amministratore di condominio?**

**Sei un condomine?**

**Sei un tecnico?**

*Ti illustreremo come ottenere subito uno sconto immediato del:*

**→ 70% ←**

# E' TUTTO VERO !

*LO DICONO:*

- **L'Agenzia delle Entrate**

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/portal/entrate/home>

- **L'ENEA**

<http://www.acs.enea.it/>

AGENZIA NAZIONALE  
EFFICIENZA ENERGETICA



Ministero dello  
Sviluppo Economico

**GLI INCENTIVI FISCALI IDENTIFICATI COME **ECOBONUS**  
SONO AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 2, LETTERA A)  
PUNTO 3 DELLA LEGGE 11 DICEMBRE 2016 N. 232  
AGGIORNATA A LUGLIO 2017.**

Il provvedimento datato 8 giugno 2017, chiarisce la modalità attuativa attraverso la quale i beneficiari possono cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per determinati interventi e lavori per la riqualificazione di parti comuni di edifici.

Delinea la cessione della detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 1, co. Da 344 a 347, della legge 27 n. 296/2006, effettuati sulle parti comuni di edifici che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore del 25% della superficie disperdente dell'edificio medesimo nonché per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno l'efficienza media di cui al decreto del MISE del 26 giugno 2015.



## RIPORTIAMO QUI UNO STRALCIO DELLA NORMATIVA:

### *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate N.Prot.108577*

«Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e quelli di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva ai sensi dell'articolo 14, comma 2-sexies del decreto legge 4 giugno 2013, n.63 convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n.90, come modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera c), n. 3, della legge 11 dicembre 2016, n. 232.»

### *1. Oggetto*

1.1 Il provvedimento, emanato ai sensi dell'articolo 14, comma 2-sexies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, come da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera a), n. 3, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, individua le modalità con le quali i soggetti beneficiari della detrazione di cui al comma 2-quater del citato articolo 14, possono cedere il credito corrispondente alla predetta detrazione per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021. La detrazione oggetto di cessione è quella spettante per gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'articolo 1, commi da 344 a 347, della legge 27 dicembre 2006, n.

296, effettuati sulle parti comuni di edifici che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo nonché per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015.

## **2. Ambito soggettivo**

*2.1 Il credito d'imposta può essere ceduto da:*

- a) i condòmini, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, a condizione che siano teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta prevista per gli interventi di cui all'articolo 14, comma 2-quater, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63;
- b) i cessionari del credito i quali a loro volta possono effettuare ulteriori cessioni.

*2.2 Il credito d'imposta può essere ceduto in favore:*

- a) dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi di cui all'articolo 14 comma 2-quater del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63;
- b) di altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti. E' esclusa la cessione del credito in favore di istituti di credito e intermediari finanziari nonché delle amministrazioni pubbliche di cui al decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.

## **3. Credito cedibile**

3.1 Il credito d'imposta cedibile corrisponde alla detrazione dall'imposta lorda di cui all'articolo 14, comma 2- quater, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 nella misura del 70 per cento, se relative ad interventi condominiali che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e nella misura del 75 per cento, se relative ad interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015. La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in dieci quote

annuali di pari importo.

3.2 Il condòmino può cedere l'intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.





# COME RIPORTATO, CON LE LINEE GUIDA DELLA NUOVA FINANZIARIA È POSSIBILE CEDERE **SUBITO** IL CREDITO D'IMPOSTA ANCHE AD UNA

 **ESCo** 

*Cos'è la cessione del credito?*

La cessione del credito è un accordo tramite cui un soggetto, detto cedente, trasferisce a un altro soggetto (cessionario) il suo credito verso un debitore (ceduto).

**Il credito d'imposta cedibile per l'ecobonus equivale alla detrazione dell'imposta, pari al **70%** delle spese sostenute**

*Cos'è una ESCo ?*

**Esco** significa **Energy Service Company** ed è la società che fornisce il gas o la corrente elettrica e lega alla fornitura interventi di risparmio energetico proprio come, ad esempio, il cappotto.

# QUALI SONO I VANTAGGI ?

Se un condominio decide che la **Esco** diventi il suo fornitore di gas o corrente, **anche solo per un anno**, la società può finanziare i lavori di risparmio energetico, quali ad esempio:

- *Cappotto*
- *Cappotto + Serramenti*
- *Cappotto + Serramenti + Caldaia*

L'UTENTE FINALE PAGA SOLO IL RIMANENTE **30 %**



LA **ESCo** ANTICIPA I SOLDI CHE IL CONDOMINIO RICEVE CON LA DETRAZIONE NEI 10 ANNI SUCCESSIVI LA FINE LAVORI, CON IL VANTAGGIO DI AVERE LO SCONTO **IMMEDIATO**

# VOGLIAMO ESSERE CHIARI:

La **ESCo** ci guadagna in questa operazione ma esponiamo qui di seguito un **ESEMPIO CONCRETO** per mostrare qual è il reale vantaggio dell'**utente finale**.



**IL CONDOMINIO** decide con noi di **EDILTACCONO** di fare una valutazione economica per la posa di un cappotto e successivamente contatta **uno studio di progettazione** che valuti la qualità dell'intervento, che rispetti la regola dell'arte, le normative e i requisiti per la **detrazione fiscale**.

# VERRA' EFFETTUATA UNA **DIAGNOSI ENERGETICA** CON CUI SI VALUTERA' LA TIPOLOGIA DI CAPPOTTO DA APPLICARE E COME APPLICARLO, PONENDO PARTICOLARE ATTENZIONE AI PONTI TERMICI

*Cos'è la diagnosi energetica?*

La **diagnosi energetica** è una valutazione sistematica, documentata e periodica dell'efficienza dell'organizzazione del sistema di gestione del risparmio energetico. E' quindi l'analisi dei consumi effettivi di un edificio.

*Cos'è un ponte termico?*

È un punto di **discontinuità dei materiali dell'involucro** termico, che può portare alla formazione di muffe, a causa della formazione di condensa, oltre che ad una riduzione del comfort per gli abitanti ed un aumento dei consumi energetici.

# COSA SUCCEDE DOPO:

Tutte le informazioni raccolte dalla società partner vengono condivise con noi di **EdiTaccone**, dopo di che stiliamo il capitolato ed il computo metrico.



Valutata la spesa per i lavori, vengono aggiunti tutti i costi inerenti (tecnici, amministrativi, IVA al 10%) per ottenere l'ammontare della **spesa totale dell'intervento**.

# ESEMPIO:

*CONDOMINIO DI 25 APPARTAMENTI*

*COSTO TOTALE STIMATO DELL'INTERVENTO: euro 400.000,00*

## CASO A

**Lavori privati *SENZA ESCo***

**COSTO PER APPARTAMENTO:**

**€ 400.000,00 / 25 unità = € 16.000,00**

# ESEMPIO:

## CASO B

### Lavori tramite *ESCo*

La *ESCo* propone una fornitura di gas, da un minimo di 1 anno ad un massimo di 10 anni, e al costo dei lavori ci aggiunge il proprio guadagno. Tale guadagno varia da un massimo del 20% ad un minimo dello 0%, perché può guadagnare dalla fornitura del gas o della corrente. **IL CONDOMINIO PAGA SOLO LA RIMANENZA**, mentre la *ESCo* finanzia l'**anticipo del credito di imposta ceduto** ovvero:

$€ 400.000,00 + 20 \% = € 480.000,00$

(costo totale dell'intervento)

$€ 480.000,00 \times 70 \% = € 336.000,00$

(70 % credito ceduto alla ESCo)

$€ 480.000,00 - € 336.000,00 = € 144.000,00$

(differenza che rimane da pagare al condominio)

$€ 144.000,00 / 25 \text{ unità} = € 5.760,00$

(COSTO PER APPARTAMENTO)

# RICAPITOLANDO :

## CASO A:

( Lavori senza **ESCo** )

€ 400.000,00

COSTO SINGOLO  
APPARTAMENTO

€ 16.000,00

## CASO B:

( Lavori tramite **ESCo** )

€ 480.000,00

€ 5.760,00



Il rifacimento del CAPPOTTO TERMICO inoltre garantisce una serie di VANTAGGI, tra cui:

- *Maggior comfort termico*
- *Maggior comfort acustico*
- *Incremento del valore dell'immobile*
- *Consistente diminuzione dei consumi*





## CONTATTACI PER MAGGIORI INFORMAZIONI

SITO: [WWW.EDILTACCONE.COM](http://WWW.EDILTACCONE.COM)

FACEBOOK: <https://www.facebook.com/ediltaccone/>

INSTAGRAM: <https://www.instagram.com/impresataccone/>

TEL: 031/749550