Eco bonus - cessione del credito in salita

Autore : Lelio Cacciapaglia

Categoria : In Pratica

Tagged as : cessione del credito, credito d'impostaeco-bonus

Data : 5 Ottobre 2020

Corsa ad ostacoli per la monetizzazione del credito d'imposta riferito all'eco bonus.

A monte, una prima criticità è costituita dal fatto che l'impresa incaricata dei lavori e per essa il tecnico che dovrà poi asseverarli, deve effettuare una prevalutazione per comprendere se i lavori ipotizzati consentiranno di incrementare di due classi energetiche le caratteristiche dell'edificio. L'obiettivo è raggiungibile mediante l'azione, anche combinata, del cappotto (intervento trainante) e degli infissi (intervento trainato). Tuttavia, se l'immobile è di notevoli dimensioni e porte-finestre sono numerose, è possibile che la spesa superi i limiti previsti dall'art. 119 del DM. 34/2020 e, in questo caso, la parte eccedente resta a carico del committente. E' evidente che la prevalutazione ha comunque un costo, a prescindere dal fatto che i lavori vengano commissionati o meno all'impresa.

La cessione del credito alla banca

Una ricognizioni effettuata tra alcune banche che si sono dichiarate operative ha fatto emergere modalità molto rigide per la cessione del credito. Per le banche l'interlocutore di riferimento sembra essere prevalentemente l'impresa che deve eseguire i lavori e non il beneficiario dell'agevolazione, posto che hanno perfezionato convenzioni con le principali società di revisione o società di consulenza di grandi dimensioni le quali, sulla carta, dovrebbero assistere il committente dei lavori nella predisposizione della copiosa ed inutile documentazione richiesta dalla banca. Senonché, c'è poco da assistere dal momento che tutta la documentazione deve essere prodotta e asseverata dal tecnico e vistata dal commercialista, dunque, l'assistenza si traduce di fatto solo nel suggerire l'affidamento dei lavori a imprese di proprio interesse, oltre ad effettuare, in base all'accordo con la banca, controlli ex post sui documenti già asseverati per legge. Le banche si difendono affermando che non hanno la competenza tecnica per valutare se la "pratica" sia a posto e il credito che vanno ad acquisire sia blindato. La cosa lascia perplessi dal momento che sono più sospettosi della stessa Agenzia delle entrate sull'utilizzo del credito e del ministero dello sviluppo economico a cui competono i controlli sui dati tecnici dei lavori. Peraltro, la banca che acquisisce il credito in buona fede non perde il diritto a utilizzare il credito d'imposta, che sarà recuperato nei confronti del beneficiario (circolare 24/2020).

40 inutili documenti

Ebbene, la banca arriva a chiedere oltre 40 documenti per poter valutare l'ipotesi di monetizzare il credito d'imposta del 110%. Quello che meraviglia che tutti i predetti documenti (requisiti personali del richiedente, oggettivi dell'immobile, esecuzione dei lavori, etc.) sono già puntualmente attestati dal tecnico sulla base dello schema allegato al DM in corso di pubblicazione sulla G.U., controllati dall'ENEA a cui devono essere obbligatoriamente trasmessi in via telematica e, prima della cessione del credito, vistati dal professionista/CAF. Ma la banca apparentemente non si fida e pretende che tutta la documentazione (non le sole attestazioni e le asseverazioni) sia poi spuntata (nulla di più) dalla società di revisione convenzionata. Il bello è che le banche questo filtro lo presentano come un servizio nell'interesse del proprietario di casa! Quasi a doverle ringraziare.

L'unica certezza è il dubbio

La cessione del credito alla banca è comunque un salto nel buio posto che questa non effettua una pre-delibera che garantisce al richiudente la monetizzazione del credito a fronte della presentazione del mero progetto, ma prende in considerazione la richiesta solo se corredata da tutta la predetta documentazione: il che comporta che l'impresa che ha eseguito i lavori debba avere concesso al committente lo sconto in fattura e il committente medesimo debba aver ceduto alla stessa il relativo credito d'imposta. Solo allora la banca si rende disponibile a valutare la richiesta di monetizzazione e, comunicato l'assenso, l'impresa, divenuta titolare del credito d'imposta, deve effettuare a sua volta la cessione alla banca sempre mediante la procedura presente sul sito Agenzia oche sarà operativa dal prossimo 15 ottobre.

I finanziamenti ponte

L'alternativa è che il committente saldi le fatture dei lavori, trasformi la propria detrazione in credito e lo ceda alla banca mediante la predetta piattaforma dell'Agenzia. Per questo talune banche hanno previsto l'erogazione di (questa volta) utili finanziamenti ponte a titolo di anticipo su contratti o su fatture. In questo caso la banca si accontenta dello studio di fattibilità dell'ingegnere che attesta che al termine dei lavori saranno presenti tutti i requisiti per fruire dell'agevolazione. Ma anche qui la concessione del finanziamento non garantisce che l'operazione cessione del credito sia già in tasca.

Vogliamo poi parlare delle varie piattaforme che stanno spuntando come funghi volte a intermediare il credito? Una sorta di mercato in cui si espone in bancarella il proprio credito sperando che qualcuno sia disponibile a comprarlo. Senonché solo per mettere il credito sul banchetto con il cartellino un affare! Sicuro, garantito, comodo, immediatamente disponibile ..si paga!

Vorrà dire che di questo argomento scriverò 4 righe più avanti: tanto qui la cosa va alle lunghe!

Lelio Cacciapaglia