



presenta

*Le detrazioni fiscali: la cessione del credito d'imposta,
il modello di H&D*

ing. Andrea Ceoletta

Responsabile Relazioni Esterne H&D

Bari 26 marzo 2019

È l'Arranger Tecnico-Finanziario e di Garanzia rivolto a chi opera nella riqualificazione e valorizzazione degli edifici (Professionisti, Amministratori di Condominio, Imprese, ..).

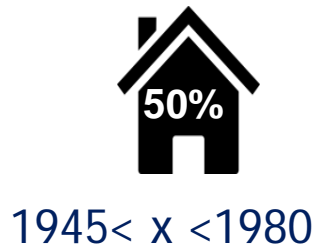
In particolare, H&D si rivolge all'efficientamento della filiera degli immobili attraverso l'ottimizzazione dal punto di vista tecnologico, organizzativo e, soprattutto, **finanziario** e di **garanzia** delle relazioni dei vari attori coinvolti.



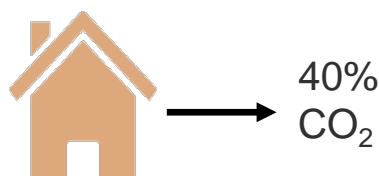
Promuoviamo la valorizzazione dell'edificio e
del vivere sostenibile
attraverso l'implementazione di soluzioni sistemiche,
tecnologiche, finanziarie e di garanzia.



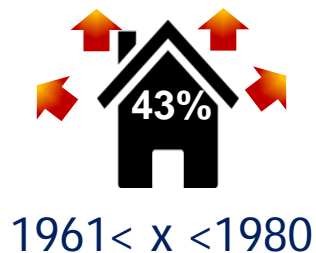
4,5 milioni di edifici sui 12 di tipo residenziale devono essere riqualificati, in particolare 8 Condomini su 10.
(Fonte: Rebuild + Università IUAV di Venezia)



Il 50% del parco immobiliare è stato costruito fra il 1945 e il 1980 senza particolari accorgimenti per limitare i consumi.
(Fonte: Istat)



Il parco immobiliare è responsabile di oltre il 40% dell'inquinamento atmosferico.
(Fonte: Enea)



Il 43% delle abitazioni più energivore è stato costruito tra il 1961 e il 1980.
(Fonte: RSE)



L'ultima *Direttiva Europea sulla Performance Energetica degli Edifici (844/2018)* del 30 maggio scorso stabilisce delle nuove frontiere di sostenibilità. In particolare evidenzia:

- ❖ l'importanza della deep renovation (**riqualificazione integrata**) per avvicinarsi agli edifici NZEB (prossimi allo zero nel consumo energetico);
- ❖ la riqualificazione come mezzo per aumentare i **posti di lavoro**;
- ❖ l'opportuna e **necessaria formazione** degli addetti ai lavori;
- ❖ l'importanza di dotare l'edificio di **sensori e tecnologie all'avanguardia** che rilevino e controllino i consumi [...]

%	TIPOLOGIA DETRAZIONE	PERIODO RECUPERO	CONDOMINIO	LIMITE DI SPESA CONDOMINI (x numero di unità immobiliari) *
50-65%	EFFICIENTAMENTO LIMITATO (ECOBONUS)	10 ANNI	2021	40.000 €
70%	INTERVENTI SULL'INVOLUCRO (>25%)	10 ANNI	2021	
75%	INTERVENTI SU PRESTAZIONE ESTIVA E INVERNALE	10 ANNI	2021	
	SISMABONUS (-1 CLASSE)	5 ANNI	2021	96.000 €
85%	SISMABONUS (-2 CLASSI)	5 ANNI	2021	
NOVITÀ 2018 – CUMULO SISMABONUS + ECOBONUS				
80%	INTERVENTI SULL'INVOLUCRO (>25%) + SISMABONUS (-1 CLASSE)	10 ANNI	2021	136.000 €
85%	INTERVENTI SULL'INVOLUCRO (>25%) + SISMABONUS (-2 CLASSI)			

*da associare ai massimali introdotti dagli ultimi Decreti Attuativi del MISE.

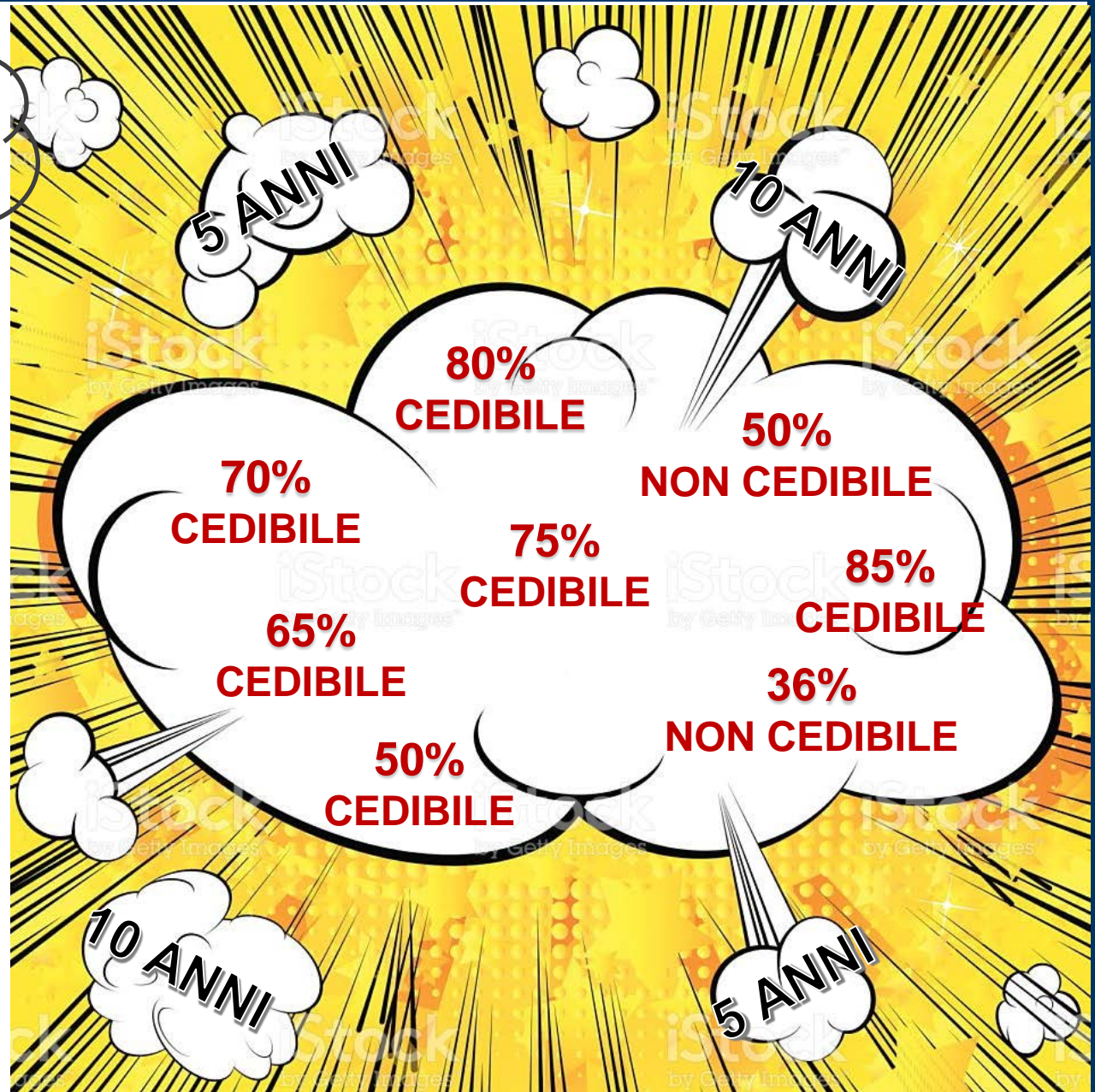


Scenari di mercato + Segnali politici



***È giunto il momento
di ripartire...***

CEDERE?
... MA CHE COSA?
A CHI?
... **E COME?**



[...] in adesione al parere fornito dalla Ragioneria Generale: a) la cessione del credito [...] deve intendersi limitata ad una sola eventuale cessione successiva a quella originaria [...] a soggetti diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione»;

[...] il credito risulta cedibile nei confronti:

- ❖ degli **Organismi Associativi**, compresi i consorzi e le società consortili di cui agli articoli 2602 e seguenti del codice civile [...];
- ❖ delle **Energy Service Companies** (ESCO) di cui alla Direttiva 2006/32/CE del 2006 [...]
- ❖ delle **Società di Servizi Energetici** (SSE), accreditate presso il GSE, comprese le imprese artigiane e le loro forme consortili, che hanno come oggetto sociale, anche non esclusivo, l'offerta di servizi integrati per la realizzazione e l'eventuale successiva gestione di interventi di risparmio energetico. [...]

(Circolare N. 11/E del 18/05/2018 - Agenzia delle Entrate)

La piattaforma per la cessione del Credito d'Imposta





ha istituito:



❖ Una piattaforma che permette l'acquisto del Credito d'Imposta.

❖ Credito Condominio per la parte restante dal credito d'imposta ceduto.



❖ Un Credito di Filiera per le Imprese che desiderano un anticipo ulteriore.

Per la realizzazione di **OFFERTE INTEGRATE** per il Condominio e contestuale **CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA** derivante dalle opere di riqualificazione.



La piattaforma “WikiBuilding” permette la condivisione progettuale e la realizzazione di offerte integrate ad hoc per il Condominio.

Semplifica il lavoro dell’Amministratore e agevola Fornitori, Imprese e Professionisti coinvolti nell’intervento e nella gestione dell’intero iter di processo.



Parallelamente, “Credit Swap” gestisce l’intero processo tecnico-operativo della cessione del credito d’imposta per generare l’incontro tra domanda (acquirente) e offerta (cedente).





Condominio



Consorzio/Impresa



Industria



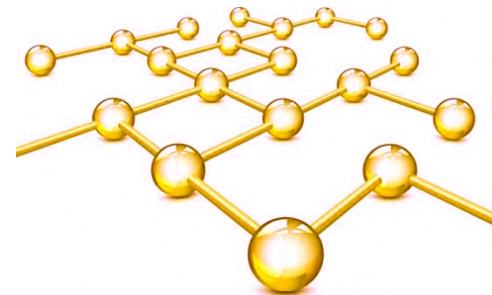
Investitori Istituzionali

RIQUALIFICHIAMO *l'Italia*

Per rispondere adeguatamente ad un mercato in profonda trasformazione, soprattutto in tema di cessione del credito d'imposta, le MPMI aderenti a CNA Costruzioni possono trovare una soluzione nella condivisione di specifiche risorse e competenze attraverso la partecipazione al progetto consortile di CNA-H&D "*Riqualifichiamo l'Italia*"...



COSTRUZIONI



Il Consorzio è il

MODELLO DI BUSINESS

che permette alle MPMI di accrescere,
individualmente e collettivamente, la propria
capacità innovativa per competere con i grandi
colossi del mercato (municipalizzate in primis)
salvaguardando la propria identità e autonomia e
garantendo ancora più professionalità e competenza
al Cliente finale.

*Credito Condominio
a supporto della parte
restante dalla cessione*



L'Agenzia delle Entrate permette la cessione del credito solo a fronte dell'avvenuto pagamento a S.A.L. all'Impresa della quota non ceduta.

H&D con i suoi Partner finanziari mette a disposizione la soluzione **Credito Condominio**, dalle seguenti caratteristiche esclusive:

- Finanziamento al Condominio
- Tipo: chirografario
- Nessuna garanzia fidejussoria o ipotecaria
- 100% del valore
- Ammortamento anche fino a 10 anni (compreso il preammortamento)

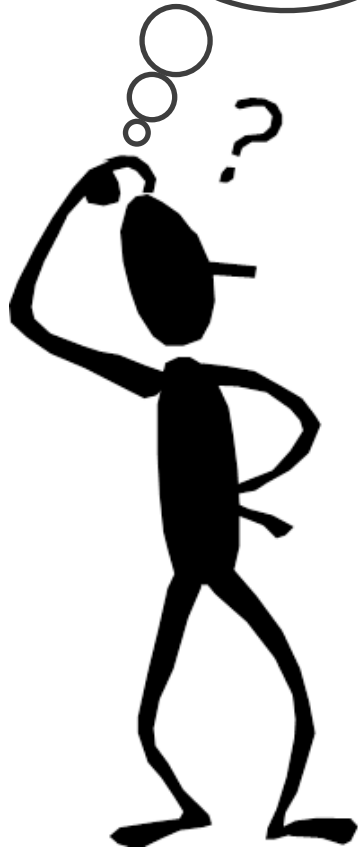


*Credito di Filiera
per anticipare alle Imprese
la parte ceduta*



L'Impresa:

COME POSSO ESSERE
PAGATO VELOCEMENTE
PER TUTTO IL LAVORO
SVOLTO?



L'Agenzia delle Entrate permette la vendita/l'acquisto del credito d'imposta a partire dal 10 marzo dell'anno successivo a quello degli interventi.

H&D ha creato una linea di credito per l'Impresa sul credito d'imposta ceduto, con delega di pagamento alla Banca, che l'Impresa potrà utilizzare in attesa dell'avvenuta cessione.

*La grande opportunità
per il Condominio*

ECOBONUS 70%
10 anni

Valore dell'offerta:
€ 100.000



*... cessione credito
d'imposta...*



netto a carico
Condominio

ca. **€ 38.645**

(13% .ca di costo sulla detrazione)

SISMABONUS 75%
5 anni

Valore dell'offerta:
€ 100.000



*... cessione credito
d'imposta...*



netto a carico
Condominio

ca. **€ 30.343**

(7,5% .ca di costo sulla detrazione)



I Plus dell'offerta

Monitoraggio amministrativo-finanziario delle attività legate alla compravendita del credito d'imposta per assicurare il rispetto delle normative vigenti e per tenere aggiornati gli Investitori.

Grazie al Servicing è garantita la compra-vendita con il cessionario



Controllo e monitoraggio dell'esecuzione dei lavori con raccolta documentale a supporto della relazione tecnica che attesta la congruenza delle opere eseguite con il raggiungimento delle detrazioni massime, a tutela del condòmino e dell'Amministratore.

Grazie al Commissioning è possibile liberare i pagamenti legati ai S.A.L.



Le attività di Commissioning sono svolte dal Professionista certificato H&D e autorizzato ad accedere al cantiere.

Interessano tutto l'arco temporale necessario per la realizzazione dell'opera. Due sono le fasi principali che prevedono molteplici attività:



PRECOMMISSIONING

- Struttura una panoramica del processo di lavorazione da effettuare
- Reperisce e controlla la documentazione necessaria per l'analisi preliminare
- Gestisce la raccolta e l'archiviazione della documentazione tecnico operativa
-



OPERATION COMMISSIONING

- Effettua rilievi fotografici programmati, previa autorizzazione D.L., per caricare un repository predefinito. Si relaziona con continuità con la D.L. per essere aggiornato sullo stato dell'arte
- Si relaziona con la D.L. per ricevere copia della documentazione tecnica prodotta nonché evidenza del modulo compilato e inviato all'ENEA e della documentazione utile per certificare l'intervento
- Comunica costantemente con l'Ufficio Pratiche H&D per dare l'ok sulla documentazione relativa sia al PreCommissioning sia all'Operation Commissioning
-

Un prodotto per il Condominio, unico sul mercato, realizzato con una primaria Compagnia di Assicurazioni, a garanzia del processo.

Interviene in caso di mancato riconoscimento del credito d'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate.



Riqualificazione di un Condominio Anni '50:

- 50 unità immobiliari
- Consumo di gas metano con un costo annuo di oltre 60.000 € ➡ oltre 1.200 € per u.i.
- Zona climatica E
- Nessun accorgimento antisismico



- Coibentazione termica dell'involucro (Pareti + Solai + Copertura)
- Sostituzione dei serramenti
- Adeguamento antisismico in c.a. (-2 classi di rischio sismico)

85%

**Offerta lavori con cessione
del credito d'imposta:
€ 1.380.000**

Risparmio energetico del 50% = 30.000 €/anno

Con la collaborazione di:

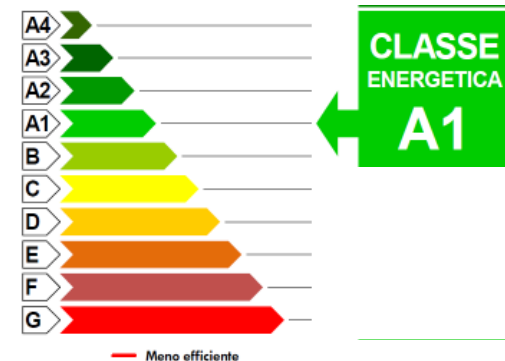


SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DI NAPOLI FEDERICO II

Nuova classe energetica



**QUANTO PAGHERÀ CIASCUN CONDÒMINO
CON CESSIONE DEL CREDITO + FINANZIAMENTO H&D**

?

**IMPORTO TOTALE
IN 5 ANNI**

7.654 €

RATA AL MESE

127 €

Risparmio ENERGETICO AL MESE

50 €

SPEA FINALE AL MESE

77 €



+ conveniente!

+ sicuro!

A+

+ confortevole!

+ Vendibile!



*Se vuoi rimanere aggiornato
scarica l'App di Harley&Dickinson*

onelink.to/harleydickinson



