## **MATTONE E TASSE**

**L'**Economia

# Riparte la cessione del credito, banche meno generose

Ormai è pressoché impossibile fare i lavori gratis (o quasi). Per ogni 100 euro di spesa la quota coperta è scesa a 94-95, mentre alla partenza dell'agevolazione si arrivava anche a 105. Il giro di vite sugli altri sgravi

#### di **Gino Pagliuca**

erto non la si può definire una ripartenza sprint. I problemi normativi sulle cessioni del credito da parte delle banche sono stati di fatto superati con l'emanazione della circolare 33/E dell'Agenzia delle Entrate, con la quale si esclude che ci sia da parte dei cessionari colpa grave quando siano stati effettuate le verifiche documentali sul diritto al credito da parte del cedente.

Siccome le verifiche sono, assieme alle asseverazioni e al visto di conformità, un prerequisito indispensabile per la cessione del credito nel

Superbonus, le banche non corrono più il rischio di vedersi sequestrati i crediti nel caso in cui il Fisco contestasse al contribuente la legittimità dei lavori e il diritto di chiedere le detrazioni.

Condizioni

La circolare è stata salutata come un

via libera alle cessioni, ma nella pra-

tica le banche che rendono pubbli-

che sui loro siti condizioni aggior-

nate per accedere alla cessione sono

solo tre, Bnl, Intesa Sanpaolo e Po-

ste, contro la quindicina che si pote-

vano registrare un anno fa. Cioè da

quando con il decreto legge 157 dell'11 novembre 2021 l'esecutivo Draghi

ha inaugurato una serie di provvedi-

menti legislativi nati con l'intento

lodevole di stroncare il fenomeno

delle truffe sulle cessioni (che per la verità proprio per l'obbligo di verifi-

ca documentale riguardavano solo

in minima parte il superbonus), ma

Plafond in esaurimento. Ora gli istituti possono alimentarli cedendo le detrazioni a clientela professionale e partite Iva

che hanno avuto come effetto collaterale il blocco del mercato dei cre-

Rispetto a un anno fa sono anche cambiate e di molto le condizioni a cui vengono acquistati i crediti, né poteva essere diversamente visto l'andamento del costo del denaro. Come mostra la tabella, su lavori agevolati dal superbonus ogni 100 euro di spesa (equivalenti a un credito fiscale di 110 euro spalmati in quattro anni) oggi si ottengono da 94 a 95 euro; prima del blocco le condizioni variavano da 100 a 105 eu-

> Sono peggiorate anche le condizioni praticate per le altre agevolazioni; ad esempio, per la cessione di un credito derivante dal bonus ristrutturazioni (50% in dieci anni) lo scorso an-

no la remunerazione variava da 40 a 42 euro ogni 100 di spesa, oggi le tre banche della nostra tabella ne offro-

Le condizioni presentate sono quelle per la cosiddetta clientela retail, il discorso cambia quando l'interlocutore della banca è un'impresa che pratica lo sconto in fattura, sia che si tratti di un general contractor che opera su grandi condomini o di una società che effettua installazioni di caldaie o serramenti. In questi casi i costi della cessione vengono di fatto inglobati nel costo complessivo dei lavori e quindi vengono in parte (ad esempio nell'ecobonus standard o nel bonus ristrutturaziogenerale.

Molte delle banche che fino all'an-

no scorso operavano con la cessione anche oggi, alla clientela che ritengono affidabile, effettuano l'operazione, a condizioni per così dire personalizzate; nella maggior parte dei casi non possono aprire a tutti per-

Quanto si ottiene

ché hanno quasi esaurito il margine di capienza fiscale per l'accollo di nuove operazioni. Le cose potrebbero però cambiare nei prossimi mesi perché le banche hanno ora la possibilità di cedere i crediti alla loro

clientela professionale e alle partite Iva, liberando così spazio per nuove acquisizioni. Un'operazione di grande portata, ad esempio, è stata effettuata nelle scorse settimane da Intesa Sanpaolo, che ha ceduto alla rete di concessionarie Autotorino 200 milioni di crediti.

#### Alla cassa Poste Superbonus (sisma ed eco) 110% - 4 anni 95,04 94,00 94,00 sulle spese effettuate) **Bonus barriere** 75% - 5 anni 63,08 63,38 64,09 42,05 42,25 42,73 Sismabonus ordinario\* 50% - 5 anni 59,15 59,82 70% - 5 anni 58,87 67,60 80% - 5 anni 67,28 68,36 72,63 71,49 71,83 85% - 5 anni **Bonus facciate** 60% - 10 anni 42,00 42,00 42,00 Ecobonus ordinario\*\* 50%- 10 anni 35,00 35,00 35,00 \*l'entità della detrazione fiscale varia in funzione delle prestazioni 65% - 10 anni 45,50 45,50 45,50 49,00 49,00 49,00 70% - 10 anni 52,50 52,50 75% - 10 anni 52,50 \*\*l'entità della detrazione fiscale varia a seconda 80 % - 10 anni 56,00 56,00 56,00 dei lavori e nei condomini 85% - 10 anni 59,50 59,50 59,50 50% - 10 anni 35,00 35,00 **Bonus ristrutturazione**

#### **II business**

del miglioramento delle prestazioni

antisismiche e del miglioramento

delle prestazioni energetiche

a seconda

Il valore delle cessioni (dati aggiornati a giugno 2022)

Tipo di cessione	Erogazioni (numero)	Valore cessioni (milioni euro)	Valore medio (euro)
Superbonus	107.041	13.077	122.172
Bonus con recupero in 5 anni	4.381	421	96.105
Bonus con recupero in 10 anni	524.649	16.285	31.040
Totale	636.071	29.784	46.824

Fonte: Commissione Parlamentare di inchiesta sul sistema bancario e finanziario

#### I conti in tasca Il costo reale

del superbonus: Si presuppongono lavori della durata di 9 mesi con finanziamento ponte al 6% e due Sal (stato avanzamento lavori) al 30 e al 60%

Costo dei lavori (singola unità immobiliare)	97.000
Altri costi detraibili	3.000
Totale detraibile	100.000
Oneri non detraibili (amministratore ecc)	2.000
Oneri finanziamento ponte	2.100
Costi totali	104.100
Incasso da cessione	94.000
Costo netto	10.100
Rata mensile per finanziare il costo in tre anni	307

## L'ultimo rialzo sui mutui

## Da 70 a 120 euro in più il conto presentato dalla Bce E intanto l'Eurirs cala...

i quanto aumenterà la rata di un mutuo variabile dopo l'incremento di 75 centesimi del tasso Bce? Una domanda inevitabile dopo la manovra della banca di Francoforte. Una risposta secca non è possibile, innanzitutto perché l'Euribor, il parametro al quale la stragrande maggioranza dei variabili è legato, non ha sempre il medesimo andamento del tasso Bce, ma soprattutto perché l'entità della variazione dipende dal capitale da rimborsare, dalla durata residua e dal tasso di ammortamento del capitale.

Ipotizzando che l'Euribor trimestrale passi a novembre al 2% (il nuovo tasso Bce), dall'1,25% di fine settembre e dall'1,67% della fine della scorsa settimana, vediamo che cosa succederebbe a tre mutui a 30 anni da 200mila euro parametrati all'Euribor trimestrale. Il primo è partito a dicembre 2010 al tasso del 2,4% (Euribor+1,4%), con rata iniziale da 780 euro. Con la rata di dicembre prossimo al 3,4% il costo salirebbe a 892 euro, 74 euro in più rispetto a quella di inizio novembre. Il secondo mutuo è partito nel 2015 al tasso dell'1,4% (Euribor+1,3%). La prima rata era di 662 euro, quella del mese scorso di 874 e la prossima salirebbe a 973 euro, 99 in più in un mese e 309 rispetto all'inizio. Ancora peggio andrebbe a chi ha avviato il mutuo solo due anni fa, allo 0,8% (sempre Euribor +1,2%). La rata iniziale era di 625 euro, quella di novembre 2022 di 899 euro e quella di dicembre di 1.016 euro, 391 più rispetto alla prima e 117 più del mese preceden-

Il guaio è che non è finita qui, dato che si dà per molto probabile un nuovo rincaro di 50 centesimi del tasso Bce a dicembre e non si escludono, se l'in-

### Gli effetti

L'aumento del costo delle cessioni rende comunque pressoché impossibile effettuare i lavori del Superbonus completamente gratis com'era in origine. Nella tabella ipotizziamo un piccolo condominio che effettua i lavori chiedendo direttamente la cessione su una spesa per unità immobiliare di 100mila euro. Ne ottiene 94mila, da cui però deve togliere i costi non detraibili (come il compensa dell'amministratore per seguire le pratica) e il costo del prestito ponte, qui ipotizzato al 6% annuo, con cui la banca finanzia l'impresa costruttrice prima dell'acquisto del credito, che tipicamente avviene in tre tranche, al 30%, al 60% e al termine dei lavori.

Rimangono a carico del contribuente 10.100 euro, che si possono rateizzare in tre anni a 307 euro al mese ipotizzando sempre un tasso al 6%.

Per spese di entità limitata e per i bonus diversi dal 110% la cessione va valutata molto attentamente perché non solo la remunerazione è limitata ma anche perché si rischia di dover affrontare costi nell'ordine delle centinaia di euro per ottenere il visto di conformità, che ormai viene richiesto anche nei casi in cui (lavori che non necessitano di autorizzazione o di importo inferiore a 10mila euro) non sarebbe obbligatorio per la cessione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

flazione non si raffredda, nuove manovre al rialzo nel 2023.

Tendenza opposta per l'Eurirs, il parametro dei mutui fissi, che la scorsa settimana è sceso sotto il 3%, con un calo in sette giorni, di oltre 30 centesimi (2,80% il parametro ventennale, 2,41% il trentennale). L'indice è molto volatile ma comunque una scelta prudenziale per chi cerca un mutuo oggi è puntare comunque sul fisso, perché ai tassi attuali il gap con il variabile è inferiore al punto. Su un mutuo da 200mila euro a 30 anni che partisse ai tassi attuali significa spendere a tasso fisso circa 100 euro al mese in più rispetto al variabile ma senza correre ulteriori rischi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA