

Come cambia il Superbonus per l'edilizia

L'esperienza di un operatore di mercato

Roma, Seminario dell'8 marzo 2023



Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Roma



Attuale situazione di mercato

- Aglaia Capital Partners (www.aglaiacapitalpartners.com) collabora con primari asseveratori tecnico e fiscale per la validazione e monetizzazione di crediti fiscali originati da imprese edili che eseguono lavori di riqualificazione energetica, presentati ai Cessionari dal mediatore Mediagreen (www.mediagreen.it)
- Tale attività è svolta nell'ambito di un processo di gestione documentale svolto su una piattaforma dedicata e che viene popolata con la documentazione prevista dalle checklist governative, oltre che da documentazione aggiuntiva richiesta dagli asseveratori, quali foto geolocalizzate, video ispezioni etc.
- Lato imprese edili Cedenti il tema della monetizzazione dei crediti detenuti riguarda:
 - ✓ Crediti presenti nei casseti fiscali, originati prevalentemente nel 2022 e compensabili negli F24 dei Cessionari nel quadriennio 2023-2026
 - ✓ Crediti che si origineranno nel corso del 2023 a fronte di lavori in corso di esecuzione che dispongono di Cilas e delibere condominiali ante 25 novembre 2022, compensabili nel quadriennio 2024-2027
 - ✓ Crediti che potranno generarsi nel quadro delle possibili fattispecie che, in sede di conversione in legge del DL n.11 del 16 febbraio 2023, potrebbero risultare esenti dal blocco dei crediti fiscali

Attuale situazione di mercato

- Lato Cessionari attualmente prevale l'attesa degli esiti del «tavolo» promosso dal Governo per identificare soluzioni di sistema allo sblocco del mercato dei crediti fiscali. Tale sblocco potrebbe generare la ripresa degli acquisti, diretti o indiretti, da parte dei cessionari tipici (banche, assicurazioni), oltre all'ingresso nel mercato di soggetti Corporate Cessionari.
- Nel corso del 2023 potrebbe crearsi un mercato tra imprese edili Cedenti e soggetti Corporate Cessionari, che già nel 2022 si sono impegnati ad acquistare pacchetti di crediti fiscali dalle banche. Alcune previsioni del DL n. 11 del 16 febbraio 2023 tendono a facilitare lo sviluppo di tale mercato. Con riguardo alla valutazione e mitigazione dei rischi per il Cessionario si rimanda ad altre presentazioni di questo Seminario.

Esempio A – Compravendita tra privati – Acquisto in più soluzioni (v. anche Allegato A)

I soggetti Corporate Cessionari si impegnano ad acquistare i crediti fiscali dalle imprese edili cedenti alla data di sottoscrizione del contratto, senza utilizzare la cassa dell'azienda se non con cadenza annuale o mensile negli anni di compensazione previsti dalla norma (quadriennio 2023-2026 per i crediti originati nel 2022 e quadriennio 2024-2027 originati nel 2023), anticipando di qualche settimana i pagamenti attesi nei propri F24.

L'impresa edile cedente si assicura alla data di sottoscrizione del Contratto l'impegno all'acquisto dei crediti originati nel proprio cassetto fiscale, tuttavia cede i crediti e incassa il netto ricavo solo successivamente, in un periodo di 4 anni. Di conseguenza tale impresa deve finanziare l'esposizione relativa al proprio cassetto fiscale. Nell'Allegato A è stato ipotizzato il ricorso a un finanziamento assistito da garanzia Sace.

Esempio: impegno di acquisto di €10 mm di valore nominale di crediti detenuti da impresa edile ad un prezzo del 95%. In ciascuno dei 4 anni di compensazione il Cessionario verserà al Cedente €2,375 mm a fronte della quota di credito fiscale acquistata, e compenserà in ciascun anno €2,5 mm nell'ambito dei propri F24.

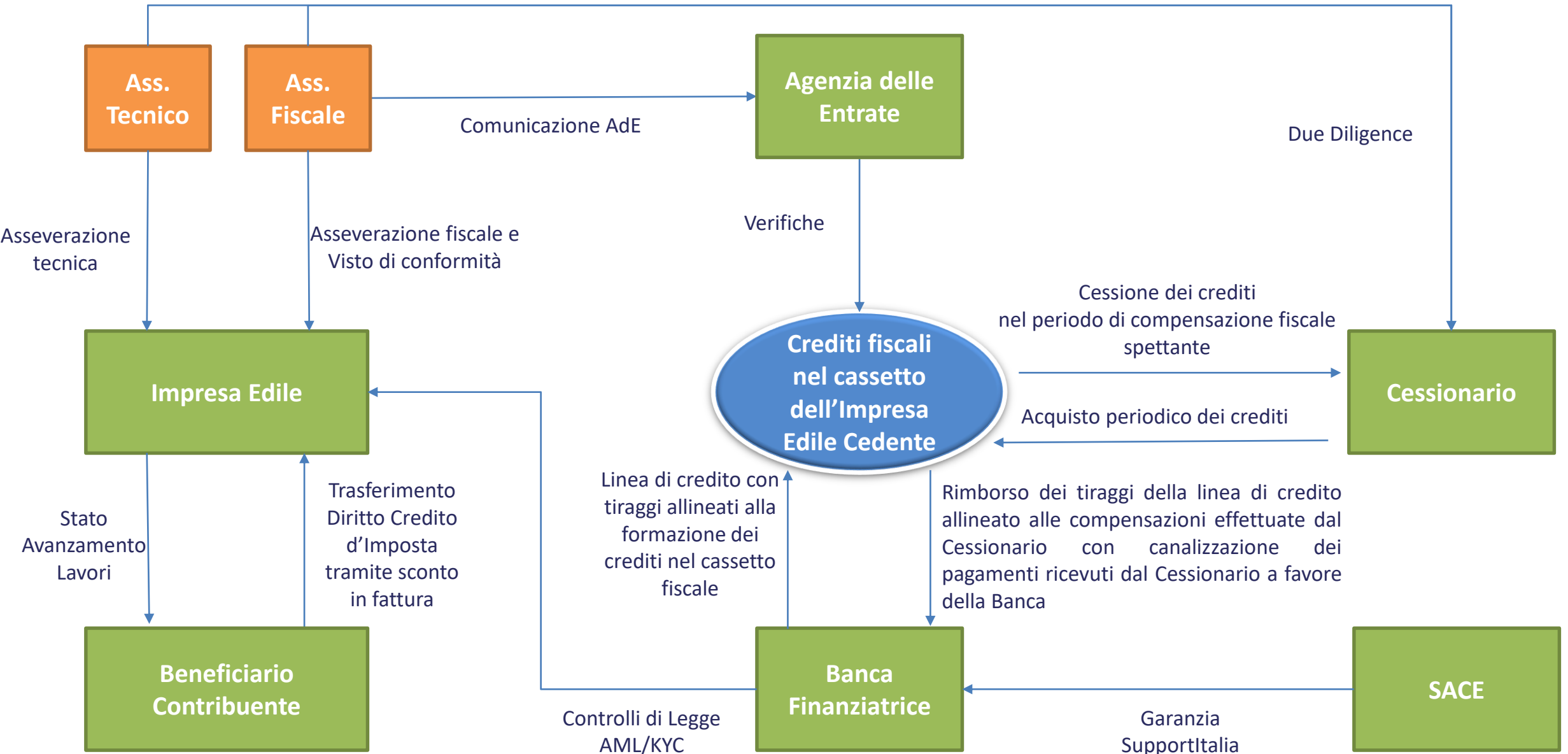
Esempio B – Compravendita tra privati – Acquisto in unica soluzione (v. anche Allegato B)

I soggetti Corporate Cessionari acquistano in un'unica soluzione i crediti fiscali dalle imprese edili cedenti alla data di sottoscrizione del contratto versando all'impresa il netto ricavo, utilizzando la cassa a disposizione dell'azienda. Il Cessionario quindi compensa i crediti acquistati con cadenza annuale (o mensile) negli anni di compensazione previsti dalla norma (quadriennio 2023-2026 per i crediti originati nel 2022 e quadriennio 2024-2027 originati nel 2023).

L'impresa edile cedente si assicura sia la cessione che l'incasso del netto ricavo alla data di sottoscrizione del contratto.

Esempio: Acquisto di €10 mm di valore nominale di crediti detenuti da impresa edile ad un prezzo di circa 80-85%. Alla data di sottoscrizione del contratto il Cessionario verserà al Cedente circa €8-8,5 mm, facendosi carico degli oneri finanziari e riducendo la cassa di una somma equivalente.

Allegato A: Cessionario acquista in più soluzioni



Allegato B: Cessionario acquisto in unica soluzione

