

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Direzione Affari Economici e Centro Studi

LA CESSIONE DEI CREDITI FISCALI ED IL RUOLO DELLE IMPRESE

*Gestione dei crediti e accordi con le
banche e assicurazioni per Eco e Sisma
Bonus*

Francesco Manni

Acquisto crediti fiscali

**Liquidità per il circolante
d'impresa**

«Quota 100»

Uno degli obiettivi degli accordi sottoscritti da Ance è l'impegno ad «acquistare a 100». Che significa?

Significa che l'acquisto deve garantire l'importo fatturato dall'impresa.

«Quota 100»

Esempio: Offerta Banca Intesa Sanpaolo:

- **Superbonus 110%: costo dei lavori di 100.000 euro e recupero fiscale in 5 anni = ceduto 110.000, controvalore pagato 100.000 euro (90,91% del valore nominale del credito di imposta maturato)**
- **Bonus con recupero in 5 anni (es: Sismabonus 80%): costo dei lavori 100.000 euro e recupero fiscale in 5 anni = ceduto 80.000, controvalore pagato dalla Banca 72.728 euro (90,91% del valore nominale del credito di imposta maturato)**
- **Bonus con recupero in 10 anni (es: Eco-sisma bonus 80%): costo dei lavori 100.000 euro e in 10 anni = ceduto 80.000, controvalore pagato dalla Banca è pari a 64.000 euro (80% del valore nominale del credito di imposta maturato)**

«Quota 100»

- **La cessione (pro-soluto) dei crediti avviene sulla base di un contratto di cessione la cui validità è condizionata all'avverarsi di alcune condizioni:**

- 1. Esistenza del credito nel cassetto fiscale del cedente;**
- 2. Presenza del Visto di conformità relativo all'importo ceduto;**
- 3. Presenza delle Asseverazioni tecniche previste;**
- 4. Eventuali tempistiche.**

Acquisto crediti fiscali

**Liquidità per il circolante
d'impresa**

I prestiti «ponte»

- Il secondo obiettivo degli accordi Ance è quello di offrire alle imprese strumenti di liquidità temporanea per permettere lo svolgimento dei lavori.
- Particolare importanza è data allo sconto in fattura, infatti, fruibile per 2 SAL + il saldo finale del corrispettivo.

«30-30-40»

- **Ogni SAL dovrà costituire almeno il 30% dell'intervento e avere un visto di conformità e le asseverazioni previste dalla legge.**
- **E' possibile, quindi, ottenere un anticipo dalla banca che sarà rimborsato alla cessione di ciascun SAL.**

Lo sconto dei singoli SAL



Il «bridge loan»:

- **LTC: dal 50% al 70% (in presenza delle garanzie di MCC e confidi)**
 - mandato irrevocabile ad accreditare finanziamento e liquidazione SAL su di un conto dedicato
 - Tasso commisurati al rating, ma pesati per breve durata del finanziamento e presenza di garanzie

Lo sconto dei singoli SAL

Ipotesi:

- Importo lavori: 1.000
- Pagamento: 2 SAL+ saldo finale secondo lo Schema 30-30-40
- Anticipazione della banca sui SAL pari al 70% dell'importo



I rischi percepiti dalle banche

- **Sovraccarico del portafoglio ordini: discordanza tra fatturato/struttura dell'impresa e ordini acquisiti**
- **Finanziamento al condominio per bypassare diniego all'impresa**
- **Mancanza dei requisiti e dell'esperienza necessari per operare sul mercato della riqualificazione (sviluppo di rating «tecnici») e rischio reputazione per la banca in caso di interventi non terminati**

Rating

- **Valutazione del rating di controparte**
 - Coerenza tra fatturato/struttura e portafoglio lavori
 - Possesso certificazioni
 - Referenze lavori realizzati: n. interventi effettuati e tipologia (condomini, ville unifamiliari, non residenziale)
 - Altre referenze (presenza ufficio tecnico, L. 231, rating legalità, bilancio sostenibilità)
- **Merito di credito (Servizio Ance «Ti accompagno in banca»)**

Il finanziamento del condominio

- **cessione del credito one-to-one**
- **finanziamento erogato al condominio e non al condomino**
- **Prezzo di acquisto: anche superiore a 100**

Le caratteristiche operazione cessione credito fiscale

	Banca Intesa Sanpaolo (*)	Credit Agricole (*)	Unicredit (**)	MPS (**)	Banco BPM (**)	Poste Italiane (**)
Prezzo acquisto credito Superbonus 110% da imprese	100	100	100	101	100	104
Prezzo acquisto crediti Superbonus 110% da privati e condomini	102	-	102	103		
Prezzo acquisto crediti diversi da Superbonus 110% da privati e condomini a 10 anni (in % valore nominale del credito)	80%	78%	80%	80%		
Possibilità di cessione a SAL	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Visto di conformità	Deloitte	Deloitte	Libero (PwC fa una due diligence documentale)	Ernst & Young	KPMG	Team System
Visto incluso nel prezzo di acquisto credito fiscale	SI	NO	NO			
Asseveratore	Libertà di scelta	Libertà di scelta	Libertà di scelta. C'è lista operatori benevisi. PwC fa due diligence nel caso in cui si sceglie asseveratore fuori lista	Preferenza per asseveratori di fiducia		
Spese asseverazione a carico cliente cedente	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Finanziamento-Ponte	SI	SI	SI	SI	SI	NO

(*) Accordo già sottoscritto

(**) Accordo in via di sottoscrizione
ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
 COSTRUTTORI EDILI

Le caratteristiche del finanziamento-ponte

		Banca Intesa Sanpaolo (*)	Credit Agricole (*)	Unicredit (**)
Imprese	Tasso interesse	<i>Valore massimo</i> Max 7%	No massimale	Max 6,40%
		<i>Metodologia di calcolo</i> A seconda del rating	A seconda del rating	A seconda del rating
	Spese collegate	Comm. Disponib. Fondi (max 0,5% trim.)	Comm. Disponib. Fondi (max 0,5% trim.)	NO
	Fondo PMI	SI	NO	SI
	Durata	6 mesi derogabile in base alle caratteristiche del cantiere	18 mesi	18 mesi
	LTC	50% revolving	50% revolving	60% revolving
	C/C dedicato	SI	SI	SI
Privati/con dominio	Tasso d'interesse	<i>Valore massimo</i> Max 2,0%	Max	Max 2,75%
	Spese collegate	1% dell'importo finanziato come spese istruttoria+compenso per estinzione anticipata		Non dichiarato
	Durata	fino a 24 mesi		
	LTC	fino al 100%		100%

(*) Accordo già sottoscritto

(**) Accordo in via di sottoscrizione

Un nuovo bisogno: una casa sicura e conveniente

Il combinato disposto di un **patrimonio edilizio fortemente inadeguato** e di un **sistema di incentivi fiscali per la sua riqualificazione**, induce a definire quale risposta le imprese di costruzioni devono offrire rispetto alla domanda – reale e potenziale – che i temi della sicurezza degli edifici e della loro efficienza esprimono.

Il **bisogno di “sicurezza”** e quello di **“efficienza”** dovranno trovare sul mercato un’offerta di **“sicurezza”** e di **“qualità”**, garantite da imprese che possano manifestare la propria attitudine ad interventi di miglioramento delle caratteristiche degli edifici, non in virtù di un’attività indistinta, ma sulla base di un processo di qualificazione che ne certifichi la qualità.

Una nuova politica di marketing

Le imprese dovranno offrire un **prodotto completo**, dal momento della scelta fino al collaudo finale, con una forte propensione alla soddisfazione del cliente

- ✓ Consulenza e assistenza in tutte le fasi
- ✓ Contratti d'appalto standard
- ✓ La cessione dei crediti
- ✓ Gestione e archivio di tutta la documentazione
- ✓ Delibere condominiali standard
- ✓ Accesso a finanziamenti bancari
- ✓ Polizze assicurative

SETTORE ENGINEERING

Polizze per danni materiali e diretti durante l'esecuzione dei lavori, sia per danni a terzi.

POLIZZE FIDEIUSSORIE

Per tutelare l'impresa e il committente anche laddove non sia stato possibile terminare i lavori in tempo utile o non si siano raggiunti i requisiti per la concessione dell'Ecobonus

- *Polizze all risk CAR/EAR*
- *Polizza Postuma Rimpiazzo Opere*
- *Polizza Garanzia di Fornitura*
- *Polizza Decennale Postuma Indennitaria*

- *Polizza fideiussoria definitiva*
- *Polizza fideiussoria di performance*

Polizza Fideiussoria Definitiva

- **Garantisce il committente dei lavori** (l'Assicurato di polizza) a fronte degli obblighi assunti dall'appaltatore (il Contraente di polizza) di **corretta, tempestiva e regolare esecuzione dei lavori** oggetto del contratto d'appalto sottoscritto tra le parti.
- **Indennizza il committente per i maggiori costi** (diretti) che il medesimo debba sostenere allorché, in caso di inadempimento dell'appaltatore, debba rivolgersi ad altro operatore per la regolare esecuzione dei lavori oggetto del contratto d'appalto sottoscritto tra le parti.
- Viene **sottoscritta all'inizio dei lavori** e per una durata pari a quella prevista per l'esecuzione dei lavori stessi: sono tuttavia, di regola, previste proroghe automatiche in caso di ritardo dei lavori.
- Ha efficacia **fino al termine dei lavori e si svincola con il regolare collaudo dei medesimi** (documentata con l'esibizione, a carico del Contraente, del certificato di regolare esecuzione/collaudo, sottoscritto dal Direttore Lavori) o con il certificato di asseverazione che attesti il raggiungimento dei requisiti utili a ottenere l'Ecobonus
- Perché possa essere rilasciata, essa deve essere **espressamente prevista dal contratto d'appalto** sottoscritto tra appaltatore e committente.

Polizza Fideiussoria di Performance (1/2)

- **Garantisce il committente** dei lavori (Assicurato di polizza) **a fronte degli obblighi assunti dall'appaltatore** (Contraente di polizza) di raggiungimento di tutte le condizioni previste dalla norma per l'effettivo riconoscimento dell'Ecobonus (a titolo esemplificativo e non esaustivo, il corretto rilascio, sia dal punto di vista formale che sostanziale, delle certificazioni/ulteriori documenti previsti dalla norma e da rilasciarsi da parte dei professionisti/tecnici anch'essi individuati dalla norma).
- Potrà essere di **importo pari al 20% dei costi collegati** ai lavori per cui sia riconoscibile, ai sensi del c.d. decreto Rilancio, l'Ecobonus ed **ha efficacia fino al momento del rilascio dell'attestazione con cui il professionista incaricato assevera la conformità degli interventi effettuati alle previsioni di legge e la congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati
- **Indennizza il committente per l'eventuale perdita derivante dal mancato ottenimento dell'Ecobonus** (e, conseguentemente, del mancato riconoscimento della detrazione fiscale del 110% sui lavori di efficientamento energetico o di adeguamento antisismico effettuati).

- Può costituire un'agevolazione per l'ottenimento dei finanziamenti bancari necessari all'intervento nonché un "provvidenziale paracadute" per il committente nel caso in cui non sia raggiunta la performance minima per avere accesso all'Ecobonus 110%
- Prevede che, in caso di pagamento dell'indennizzo, il Fideiussore possa rivalersi sia nei confronti dell'appaltatore sia nei confronti degli eventuali ulteriori soggetti professionisti/tecnici responsabili del danno subito dal committente (a titolo esemplificativo e non esaustivo, il progettista).
- Il diritto al pagamento dell'indennizzo, inoltre, su richiesta del committente, potrà essere eventualmente ceduto all'eventuale finanziatore fermo restando che, in ogni caso, è esclusa la cessione a terzi del diritto all'escussione della garanzia fideiussoria.

I «plus» delle Piattaforme Ance

- **Pre screening in 72 ore per una prima valutazione dei requisiti per l'accesso al superbonus**
- **«Accompagnamento» delle imprese e dei condomini per tutte le fasi dell'intervento (dalla delibera al mantenimento per 11/16 anni di tutta la documentazione)**
- **Fornitura di delibere standard per approvazione lavori e cessione/sconto in fattura dei crediti fiscali**
- **Assicurazione professionale in caso di mancato riconoscimento del credito da parte dell'Agenzia delle Entrate**
- **Attività di «matching» tra cliente e short list di imprese accreditate**

Ti accompagno in banca



Un strumento di sostegno per le imprese
associate

«Ti accompagno in banca» è uno strumento fornito dall'Ance in collaborazione con la società di rating modefinance, che permette alle imprese associate di facilitare la valutazione delle proprie richieste di finanziamento.

Un prodotto unico che consentirà alle banche di valutare nuovi finanziamenti sulla base di informazioni provenienti da una società di rating certificata Esma, i cui modelli sono stati validati da EBA.

Ti accompagno in
banca

Valutazione
dell'impresa
(CA)



Valutazione
del progetto
(PFA)



Garanzia
Fondo PMI,
Confidi



Accesso in
banca



✓ Analisi di bilancio:

- ❑ basata sul modello mode score, valutato e asseverato annualmente dall'ESMA e da consulenti esterni

- ❑ non si limita ai soli dati di bilancio, ma considera anche le info della nota integrativa e della relazione di gestione e i dati della Centrale Rischi

✓ Valutazione dei singoli componenti del CDA;

✓ Analisi settoriale, sia a livello nazionale che regionale (benchmark con settore), attraverso un confronto *peer group* tra imprese simili per codice Ateco e fatturato

Informazioni che l'impresa deve fornire

- ✓ Ultimo bilancio d'esercizio
- ✓ Ad interim report (se disponibile) o situazione contabile
- ✓ Atto costitutivo e statuto società
- ✓ Visura della Centrale dei Rischi aggiornata (ultimi 36 mesi)

1. Analisi dell'iniziativa: valutazione del rischio amministrativo dell'operazione

2. Analisi di mercato dell'iniziativa:

- analisi NTN
- valori OMI
- analisi della concorrenza: approfondimento di iniziative analoghe localizzate nella stessa area e realizzate da imprese simili per fatturato e codice ATECO

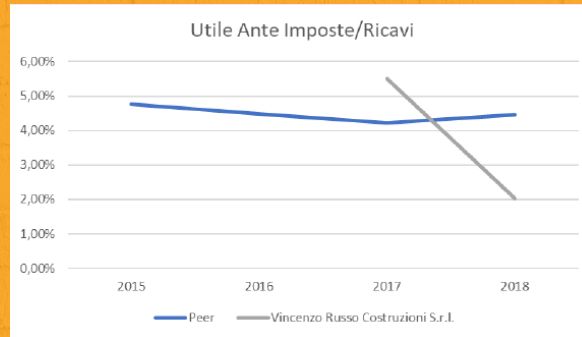
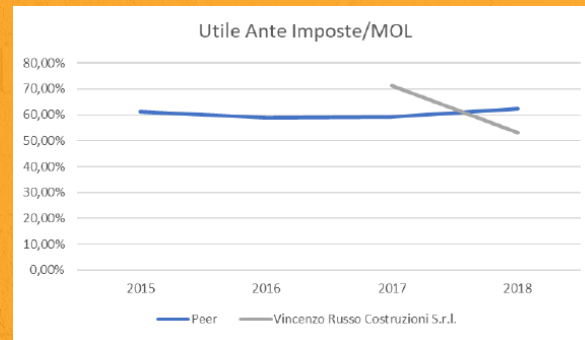
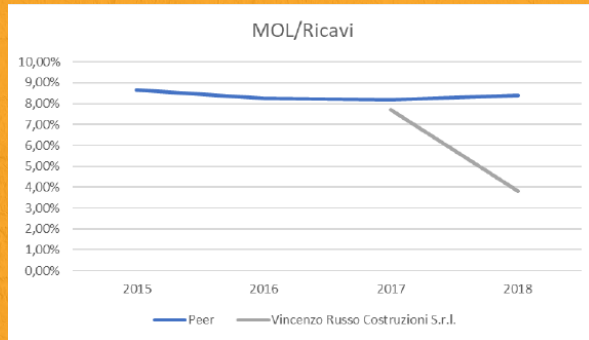
3. Analisi del PEF:

- **analisi del Conto economico: andamento flussi ricavi e costi fino al termine dell'operazione;**
- **piano delle vendite: analisi delle promesse d'acquisto e anticipi**
- **flussi di cassa della società rispetto al campione di riferimento di imprese simili per dimensioni e attività**
- **worst case scenario: per capire se il PEF possa essere valido anche in caso di problemi e individuare una possibile alternativa**

Esempio di conto economico

Conto Economico (I)											
	anno L. 4488/2016	2019			2020			2021		2022	
		1	2	3	4	5	6	7	8		
Quota Area	3.157.320	-	1.420.794	-	434.131	868.263	434.132	-	-	-	
Costo Area Fabbricato esistente	3.157.320	-	1.420.794	-	434.131	868.263	434.132	-	-	-	
Permuta per acquisto Area Fabbricato esistente (eventuale)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Quota Lavori	6.723.003	-	79.590	-	1.164.602	1.039.318	1.091.096	1.179.424	1.179.424		
Permuta per costi di costruzione (eventuale)	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Costi di Costruzione	4.177.000	-	-	-	1.044.450	919.116	960.894	626.670	626.670		
<i>% costi di costruzione previsti</i>	<i>100%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>29,0%</i>	<i>22,0%</i>	<i>23,0%</i>	<i>15,0%</i>	<i>15,0%</i>		
Oneri di Urbanizzazione	865.103	-	-	-	-	-	-	432.552	432.552		
<i>% oneri di urbanizzazione previsti</i>	<i>100%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>50,0%</i>	<i>50,0%</i>		
Spese di progettazione, O.L., sicurezza, ecc.	530.600	-	79.590	-	90.202	90.202	90.202	90.202	90.202		
<i>% spese di progettazione previste</i>	<i>100%</i>	<i>0,0%</i>	<i>15,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>17,0%</i>	<i>17,0%</i>	<i>17,0%</i>	<i>17,0%</i>	<i>17,0%</i>		
Altri costi	190.000	-	-	-	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000		
<i>% altri costi previsti</i>	<i>100%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>16,0%</i>	<i>16,0%</i>	<i>16,0%</i>	<i>16,0%</i>	<i>16,0%</i>		
Costi Non Finanziabili	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
<i>% costi non finanziabili</i>	<i>0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>		
Costi Totali	8.880.823	-	1.500.384	-	1.598.783	1.907.981	1.515.228	1.179.424	1.179.424		
Incessi da anticipi / vendite (al netto di eventuali perdite)	10.924.000	-	383.160	-	436.960	436.960	436.960	546.200	8.083.760		
<i>% Incessi da Vendite Previste</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>4%</i>	<i>4%</i>	<i>4%</i>	<i>5%</i>	<i>74%</i>		
Incessi da locazione immobili a reddito	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
<i>% Incessi da Locazioni Previste</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>		
Stato Avanzamento Vendite (0% sul valore)	100%	0%	27%	0%	3%	2%	9%	9%	50%		
Incessi Totali	10.924.000	-	383.160	-	436.960	436.960	436.960	546.200	8.083.760		
Margine Operativo (Incessi totali - Costi totali)	2.043.178	-	-	-	1.161.823	-	1.470.621	-	633.224	6.904.337	
Oneri e proventi finanziari	- 200.000	-	-	-	20.000	-	30.000	-	50.000	-	50.000
Utile/Perdita (ante imposte)	1.843.178	-	-	-	1.191.823	-	1.500.621	-	683.224	6.954.337	

Indicatori utilizzati per l'analisi di mercato sull'impresa



4. Analisi Worst Case Scenario (WCS) per differimento ottenimento permesso di costruire oppure per peggioramento del piano delle vendite

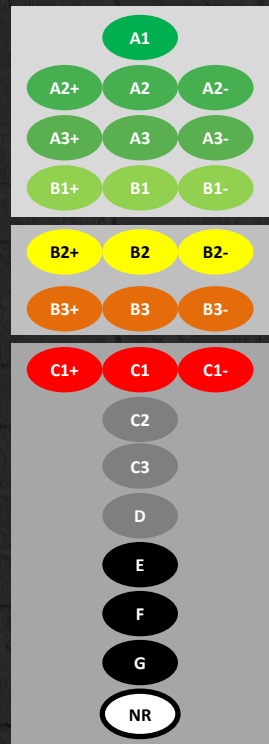
- **Conto economico WCS**
- **Piano delle vendite WCS**
- **Proposte di modifiche per costruire scenari alternativi che permettano di aumentare la sostenibilità del progetto**

Project's Feasibility Analysis

- Descrizione dell'iniziativa immobiliare
- PEF (modello Ance)
- Ultimo documento utile dimostrante lo stato di avanzamento del permesso a costituire
- Copia delle promesse d'acquisto firmate
- Dichiarazione firmata dal legale rappresentante circa: le tempistiche di ottenimento del permesso a costituire; le tempistiche relative alla consegna degli Enti o ad ogni modo la durata dei lavori.
- Le ragioni sociali/codici fiscali, dei concorrenti della zona relativa all'iniziativa immobiliare (opzionale e migliorativa in termini di punteggio)

I risultati delle analisi

Corporate Analysis



in salute

in equilibrio

rischiose

Project's Feasibility Analysis



L'iniziativa immobiliare risulta sostenibile; il PEF presentato appare considerare i rischi relativi all'operazione e la società costruttrice risulta essere sufficientemente solida



L'iniziativa immobiliare risulta parzialmente sostenibile; il PEF presentato non appare considerare i rischi relativi all'operazione o la società costruttrice risulta essere non sufficientemente solida



L'iniziativa immobiliare non risulta sostenibile; il PEF presentato non considera i rischi relativi all'operazione e la società costruttrice risulta essere debole rispetto al progetto

Quali sono i vantaggi?

Per l'impresa

- l'impresa ha a disposizione uno strumento di autovalutazione utile per valutare al meglio le politiche gestionali da adottare
- l'analisi informa l'impresa sulla possibilità di accedere alla garanzia pubblica del Fondo di Garanzia PMI

Per la banca

- la banca ha a disposizione informazioni chiare e precise sullo stato di salute dell'impresa che richiede il finanziamento
- la banca è in grado di sfruttare al massimo le garanzie pubbliche

Grazie per l'attenzione

Francesco Manni- affarieconomici@ance.it