



# *Crea valore dalle tue imposte.*

La strategia di ottimizzazione fiscale 2026 - 2029  
tramite acquisto di crediti fiscali.



Guida per imprese e investitori  
che programmano: come trasformare  
le imposte in rendimento.

# Summary

L'acquisto di crediti d'imposta rappresenta oggi un'opportunità di gestione finanziaria particolarmente interessante e difficilmente replicabile nel medio periodo.

In un mercato dove i tassi di interesse si attestano intorno al 2-3%, i bonus edilizi cedibili offrono un profilo di **rischio-rendimento superiore**, a condizione che la qualità del sottostante sia **garantita da una Due Diligence rigorosa e inattaccabile**.

## Cosa trovi in questo documento

- Perché ha senso pianificare l'acquisto di crediti d'imposta futuri oggi (e non in emergenza a fine anno).
- Quali crediti sono disponibili e qual è l'iter per procedere
- Come riduciamo il rischio: due diligence accurata + escrow notarile.
- Come leggere lo "sconto" in termini di rendimento (TRI/IRR) e di impatto di cassa.

Sei un investitore con larga capienza fiscale e vuoi cogliere i notevoli rendimenti derivanti dagli acquisti di crediti programmati nel tempo?

Continua a leggere per capire meglio le opportunità disponibili.





# Perché è importante farlo ora

Il mercato dei crediti di alta qualità è caratterizzato da una disponibilità limitata. Muoversi tempestivamente per le annualità future significa non solo adottare un approccio prudente, ma anche costruire un **importante vantaggio competitivo**.

## *Erosione degli sconti*



- > Più ci si avvicina alla scadenza di compensazione, più il valore dei crediti tende ad allinearsi al valore nominale e il margine di guadagno si riduce. **Muoversi oggi permette di catturare spread di rendimento (15-20%) non più disponibili tra 3-6 mesi.**
- > I crediti con Due Diligence completa vengono **assorbiti rapidamente dai grandi player** (società di gaming petrolifere etc).

## *Qualità del sottostante*



I crediti tripla A (completi di ogni asseverazione e video-documentati) sono una risorsa scarsa perché **molti cedenti di qualità hanno ormai trovato i loro canali privilegiati per monetizzare i loro cassettei**.  
Con MF Privé entri in una logica riservata "club deal" permettendoti di accedere a lotti confortati dalla nostra Due Diligence interna, **evitando di dover perder tempo e risorse scartando check list incomplete e non congrue**.

## *Governance della liquidità*



Una pianificazione anticipata permette di **distribuire l'impegno finanziario in modo coerente con i flussi di cassa aziendali**.

## **Quali crediti selezionare**

I crediti d'imposta cedibili più diffusi in ambito edilizio includono: **Superbonus, Sismabonus, Ecobonus, Bonus Facciate, Bonus Ristrutturazioni** e altri crediti edilizi assimilabili.

**La nostra offerta è concentrata prevalentemente sulle tipologie Superbonus e Sismabonus, in quanto più strutturati e meglio verificabili.** Vengono privilegiate le aziende capitalizzate e con una solida storicità, mentre l'analisi antiriciclaggio permette subito di individuare potenziali criticità in capo agli amministratori o soci cedenti.

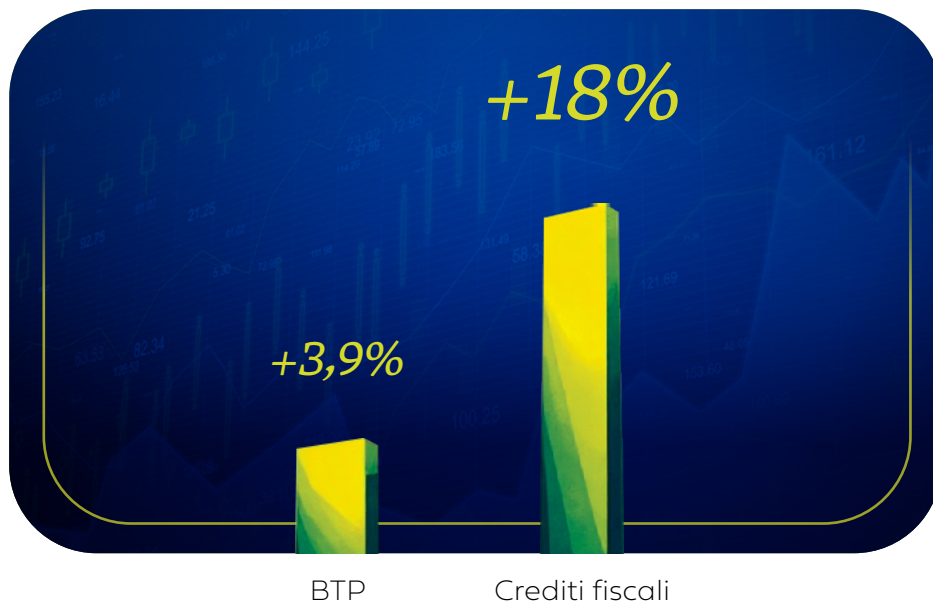


# Benchmarking economico

## Crediti 2026-29 vs Alternative tradizionali

Non è un'operazione speculativa, ma una scelta di tesoreria evoluta.

Di seguito il confronto tra l'impiego in Titoli di Stato (BTP) e l'acquisto di crediti garantiti MF Privé.

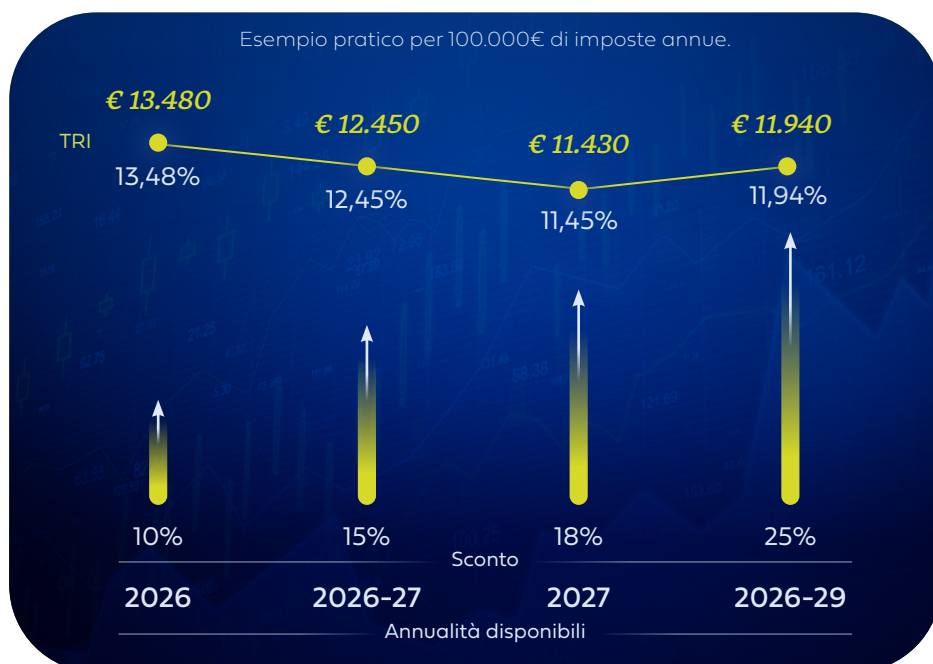


## Il valore del "Tax Rate pre/post"

Il nostro modello di calcolo non si limita a mostrare uno sconto, ma analizza l'impatto diretto sull'EBITDA aziendale, trasformando il risparmio fiscale in liquidità disponibile per nuovi investimenti.

Per rendere il confronto concreto, possiamo calcolare il TRI/IRR del tuo caso (pre/post operazione) in funzione di:

- prezzo del credito
- annuità
- capienza fiscale
- calendario di compensazione





# Sicurezza e governance

## *Filtro di selezione: la certezza del credito attraverso la mitigazione del rischio*

La normativa (DL 16/2023) libera l'acquirente da responsabilità in caso di "incauto acquisto" solo se il fascicolo documentale è completo e congruo.

Il valore che offriamo ai nostri investitori non risiede nei crediti a disposizione, ma nel **rigore con cui li filtriamo**. In un mercato complesso, applichiamo un protocollo di verifica sistematica: **solo i crediti che risultano conformi alla legge DL 16/2023 entrano nel nostro portafoglio, garantendo all'acquirente immunità solidale**. Liberando l'acquirente in solido da qualsiasi responsabilità penale in caso di incauto acquisto.

## I 10 Pilastri del fascicolo Audit-Ready

Il nostro team interno verifica ogni singolo cantiere analizzando:

Titolo Edilizio	✓	Conformità urbanistica
Notifica ASL	✓	Regolarità cantieri
Evidenze Video-Fotografiche	✓	Prova reale dei lavori
Visure e Fatture	✓	Tracciabilità dei flussi
Asseverazioni Tecniche	✓	Congruietà prezzari
Visto di Conformità	✓	Validazione fiscale
Antiriciclaggio (AML)	✓	Screening reputazionale
Due Diligence Patrimoniale	✓	Solidità del cedente
Delibere Condominiali	✓	Certezza negoziale
Checklist di Chiusura	✓	Verifica finale pre-caricamento



Nel corso degli ultimi 3 anni, solo il 2/3 dei crediti sottoposti alla nostra verifica documentale hanno superato i nostri criteri di selezione.



# Eventuali rischi

## *Rischio revocatoria fallimentare*

Un acquisto a prezzo eccessivamente scontato può essere contestato. MF Privé mitiga questo rischio applicando sconti coerenti con i tassi di mercato e conducendo una Due Diligence patrimoniale sulle società emittenti, verificando bilanci e storicità.



## *Rischio normativo sulla compensazione*

In ipotetici vincoli (es. tetti o blocchi su alcune voci F24) che sarebbero interpretati come retroattivi, il nostro approccio prevede comunque un acquisto equilibrato tra la capienza fiscale e le varie voci di compensazione in F24.



# Architettura dell'operazione: il protocollo di tutela

Per tutelare le parti coinvolte MF Privé mette a disposizione un **Escrow Notarile**, un protocollo in cui il denaro e il credito si incontrano in un ambiente neutro, tracciato e protetto da un Pubblico Ufficiale.

## Il viaggio del capitale sicuro



### *Selezione & matching*

Identificazione e prenotazione del lotto di crediti 2027 che ha già superato i 10 pilastri della Due Diligence MF Privé.



### *Deposito su conto vincolato*

L'acquirente versa i fondi su un Conto Escrow (Conto Terzi) gestito dal Notaio. Il capitale è segregato: non è più dell'acquirente, ma non è ancora del venditore.



### *Trasferimento nel cassetto fiscale*

Il venditore procede al caricamento del credito sulla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate, indicando l'acquirente come cessionario.



### *Verifica e accettazione*

L'investitore visualizza e accetta il credito nel proprio cassetto fiscale. Il Notaio agisce come garante tecnico dell'avvenuto passaggio.



### *Svincolo dei fondi*

Solo a fronte della conferma oggettiva della titolarità del credito in capo all'acquirente, il Notaio svincola le somme al venditore.



### *Consegna fascicolo "audit-ready"*

Chiusura dell'operazione con la consegna di tutta la documentazione tracciata, pronta per futuri controlli.



## Perché questo processo è la tua garanzia?



### ***Zero Inadempienza***

Il venditore ha la certezza dei fondi, l'acquirente ha la certezza del credito.



### ***Trasparenza Totale***

Ogni passaggio è notarizzato, eliminando tentativi di frode o "doppie vendite".



### ***Inattaccabilità***

L'operazione non è solo finanziaria, ma giuridicamente blindata, garantendo una gestione della tesoreria priva di rischi operativi.



# Conclusione e next steps

## Roadmap per la tua Pianificazione

Per accedere alle disponibilità correnti e bloccare le condizioni di sconto, seguiamo un percorso strutturato in 3 fasi, per **garantire qualità e velocità**:



### *Governance della liquidità*

Analisi della capienza fiscale e del budget di investimento.



### *Simulazione TRI*

Elaborazione del prospetto di rendimento personalizzato.

Match con lotti di crediti già "approvati" dalla nostra Due Diligence.



### *Onboarding*

Si attiva il mandato di acquisto del credito e verifica documentale e contratto di cessione o diretto o tramite escrow notarile.

**Prenota la tua simulazione di rendimento 2027**



Disclaimer: Il presente documento ha finalità puramente informative e non costituisce consulenza legale, fiscale o d'investimento. Si raccomanda di consultare i propri advisor professionali prima di procedere.

## Contatti

*Chiamaci*

**02 8717 7702**

*Whatsapp*



*Scrivici*



*Seguici*

