



Guida Informativa **SUPERBONUS**

(decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (d.l. "Rilancio"), convertito, con modificazioni, in legge 17 luglio 2020, n. 77 e ss.mm.)

Pagina 1 di 4

Edizione: 10/01/2024

La seguente Guida Informativa si rivolge a privati, condomini, imprese e professionisti e ha lo scopo di illustrare i dettagli operativi e vantaggi introdotti dal decreto-legge "Rilancio" che regolamentano il Superbonus.

In particolare: attraverso il credito d'imposta, previsto dal decreto-legge "Rilancio", il committente, in alternativa alla detrazione fiscale, può richiedere lo sconto in fattura da parte dell'impresa, a seguito del quale sarà l'impresa stessa che esegue i lavori a poter cedere il credito fiscale alla Banca, oppure, in alternativa, cedere direttamente in prima persona il proprio credito d'imposta alla Banca. Salvo le ipotesi previste dall'art. 2 commi 1-bis, 2, 3, 3-bis e 3-quater del decreto-legge 16 febbraio 2023 n. 11, convertito con modificazioni in legge 11 aprile 2023, n. 38, a partire dal 17 febbraio 2023 le opzioni dello sconto in fattura e della cessione del credito fiscale non sono più previste.

INFORMAZIONI GENERALI

Che cos'è il Superbonus?

A fronte degli interventi di cui agli articoli 119 "Incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici" e 121 "Opzione per la cessione o per lo sconto, in luogo delle detrazioni fiscali" del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto-legge "Rilancio"), convertito, con modificazioni, in legge 17 luglio 2020, n. 77, viene concessa una detrazione fiscale, da fruire in 5 anni (per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2022 e per gli interventi eseguiti nel 2023 da IACP: 4 quote annuali), per specifici interventi, effettuati su immobili residenziali, in ambito di efficienza energetica e antisismica.

Per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022 relativamente agli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, la detrazione può essere ripartita, su opzione del contribuente, in dieci quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta 2023. L'opzione è irrevocabile ed è esercitabile a condizione che la rata di detrazione relativa al periodo d'imposta 2022 non sia stata indicata nella relativa dichiarazione dei redditi.

Il bonus è valido per spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2025.

Il Superbonus spetterà nella misura del 110% per le spese sostenute dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2022, nella misura del 90% per le spese sostenute nell'anno 2023, nella misura del 70% per quelle sostenute nell'anno 2024 e nella misura del 65% per quelle sostenute nell'anno 2025.

A partire dal 1 gennaio 2023 l'aliquota del Superbonus scenderà al 90% per tutte le spese, salvo quelle per cui è stata depositata la Cilas (Comunicazione di inizio lavori asseverata superbonus) entro il 25 novembre 2022 e per gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo. Esclusivamente per gli interventi effettuati dai condomini, l'aliquota rimarrà pari al 110% a condizione che sia stata presentata la Cilas entro il 31 dicembre 2022 per le delibere assembleari approvate entro il 18 novembre 2022 o, in alternativa, per le delibere assembleari approvate entro il 24 novembre 2022 e conseguente deposito della Cilas entro il 25 novembre 2022.

In ogni caso, in relazione ai cantieri avviati nel rispetto dei termini relativi alla normativa sul "Superbonus 110 per cento", sarà riconosciuto il credito d'imposta, nella misura del 110 %, per tutti i lavori realizzati e asseverati al 31 dicembre 2023.

Il termine del 31 dicembre 2023 è valido per gli interventi effettuati dagli istituti autonomi case popolari (IACP) se alla data del 30 giugno 2023 saranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo. In caso contrario, potranno beneficiare del super ecobonus (non per il sisma bonus, fotovoltaico e colonnine al 110%) fino al 30 giugno 2023.

Il termine del 31 dicembre 2023 è valido per gli interventi effettuati su unità immobiliari delle persone fisiche, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, altrimenti lo sconto scende al 90% a condizione che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro.

Inoltre, ai contribuenti con redditi inferiori a 15.000 euro che abbiano raggiunto, al 31 dicembre 2023, uno stato di avanzamento dei lavori non inferiore al 60%, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 al 31 ottobre 2024 l'Agenzia delle Entrate procederà, nei limiti delle risorse disponibili, al rimborso dell'eccedenza di credito d'imposta, rispetto al contributo fissato nella misura del 70%, fino al raggiungimento del 110%.

Il termine del 31 dicembre 2025 è valido per gli interventi effettuati dai condomini sulle parti comuni condominiali, per gli interventi effettuati dal cosiddetto "unico proprietario", con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari, comprese le singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, nonché per la demolizione e ricostruzione di edifici. Il termine del 31 dicembre 2025 è valido anche per le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nell'apposito registro.

A chi si rivolge?

- alle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni;
- ai condomini
- agli istituti autonomi case popolari (IACP), comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica;
- alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili delle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e alle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri delle province autonome di Trento e Bolzano;
- alle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nell'apposito registro, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili, adibiti a spogliatoi.

Su quali interventi?

Per poter beneficiare del Superbonus è necessario realizzare almeno uno tra gli interventi cosiddetti **trainanti**, in particolare:

- interventi di isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare fino a un importo massimo di spesa pari a 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno (il limite di spesa per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari diventa pari a 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, mentre per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari il limite di spesa è pari a 30.000 euro moltiplicati per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio).



www.popso.it

Banca Popolare di Sondrio

FONDATA NEL 1871

Guida Informativa SUPERBONUS

(decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (d.l. "Rilancio"), convertito,
con modificazioni, in legge 17 luglio 2020, n. 77 e ss.mm.)

b) **Interventi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione esistenti con impianti centralizzati a condensazione, a pompa di calore o ibridi.** Per quanto riguarda gli interventi sulle parti comuni degli edifici, per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 20.000 euro moltiplicato per il numero di unità, mentre per gli edifici che sono composti da più di 8 unità immobiliari, l'ammontare complessivo delle spese su cui viene calcolata la detrazione è pari a 15.000 euro moltiplicati per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio. Nel caso di interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 euro.

c) **Messa in sicurezza antisismica.** Le disposizioni rientranti nella disciplina del "Sismabonus" ottengono la detrazione fiscale del 110%.

Il *Superbonus* spetta anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica su immobili "esistenti", cosiddetti **trainati**, (es. serramenti e infissi, schermature solari, sistemi di accumulo, impianti fotovoltaici, infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, ecc.) che abbiano le caratteristiche indicate dalla legge e nei limiti della stessa fissati, se svolti congiuntamente ad uno degli interventi trainanti e nei limiti di spesa previsti.

Gli interventi eseguiti, previa certificazione (attestato di prestazione energetica – APE) eseguita prima e dopo l'intervento, a cura del tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata, devono determinare il **miglioramento della prestazione energetica dell'immobile di almeno due classi**, oppure, se ciò non è possibile, conseguire quella massima disponibile.

Come beneficiare del Superbonus?

Il beneficiario del *Superbonus*, può scegliere tra:

-**Detrazione del credito fiscale**, ripartita in 5 quote annuali di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa (data dell'effettivo pagamento per le persone fisiche e data di ultimazione della prestazione per le società) e in quelli successivi. Per le spese sostenute nell'anno 2022 la detrazione va ripartita in 4 quote annuali di pari importo. L'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. La quota di credito di imposta non utilizzata nell'anno, non può essere usufruita negli anni successivi né essere richiesta a rimborso.

-**Sconto in fattura**, erogato dall'impresa esecutrice dei lavori oggetto di *Superbonus*, o dal professionista che assiste il cedente nella realizzazione degli stessi, fino al 100% dell'importo degli interventi. In questo caso si avrà il passaggio della titolarità del credito in capo all'impresa esecutrice o al professionista che ne potrà usufruire con le stesse modalità previste per il committente. Salve le ipotesi previste dall'art. 2 commi 1-bis, 2, 3, 3-bis e 3-quater del decreto-legge 16 febbraio 2023 n. 11, convertito con modificazioni in legge 11 aprile 2023, n. 38, a partire dal 17 febbraio 2023 l'opzione dello sconto in fattura non è più prevista.

-**Cessione del credito fiscale a terzi**, tra cui istituti di credito e intermediari finanziari. L'opzione può essere esercitata al termine dei lavori, ovvero a saldo, oppure in relazione a ciascuno stato avanzamento dei lavori che, per quanto riguarda gli interventi ammessi al *Superbonus*, non potranno essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento.

La cessione del credito fiscale può essere fatta dal Cliente persona fisica o condominio, a seguito del pagamento della fattura all'impresa esecutrice dei lavori, o al professionista che ha assistito alla loro realizzazione, oppure da quest'ultimi, qualora il Cliente abbia optato per lo "sconto in fattura".

Salve le ipotesi previste dall'art. 2 commi 1-bis, 2, 3, 3-bis e 3-quater del decreto-legge 16 febbraio 2023 n. 11, convertito con modificazioni in legge 11 aprile 2023, n. 38, a partire dal 17 febbraio 2023 l'opzione della cessione del credito fiscale non è più prevista.

CHE RUOLO HA LA BANCA

La Banca Popolare di Sondrio, attraverso l'acquisto del credito d'imposta, consente al Cliente di monetizzare quest'ultimo, in alternativa all'utilizzo in compensazione dei propri debiti fiscali in più annualità e senza doversi preoccupare di avere la necessaria capienza fiscale annua per compensarli, pena la perdita del beneficio fiscale.

Per quanto riguarda le imprese e i professionisti, inoltre, la cessione del credito fiscale alla Banca Popolare di Sondrio consente di eliminare il credito fiscale dalle poste del proprio bilancio e migliorare la propria situazione di liquidità.

La Banca Popolare di Sondrio si rende disponibile anche a finanziare, attraverso finanziamenti cosiddetti "ponte", i lavori oggetto di *Superbonus* così da garantire ai privati e condomini la liquidità necessaria per lo svolgimento dei lavori. I finanziamenti "ponte" si rivolgono anche alle imprese e professionisti affinché possano avviare i lavori sul cantiere in attesa di beneficiare delle cessioni, a stato avanzamento lavori o alla chiusura del progetto.

La Banca si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di procedere all'acquisto dei crediti di imposta derivanti dagli interventi edilizi preventivati anche qualora il valore a consuntivo (ovvero al termine dei lavori) di tali crediti dovesse essere superiore all'ammontare degli stessi indicato nella lettera di impegno, purché la differenza non sia superiore al 15%.

CESSIONE DEL CREDITO FISCALE

Il Cliente si impegna a cedere pro-soluto i crediti fiscali che matureranno in seguito alla realizzazione dei lavori previsti dal *Superbonus*, alla Banca Popolare di Sondrio, ottenendo così il pagamento del corrispettivo in via anticipata da parte di quest'ultima.

Come indicato dall'art. 121 del decreto-legge "Rilancio", la cessione del credito fiscale potrà avvenire anche a stato avanzamento lavori (SAL), i quali non potranno essere più di due, ciascuno riferito almeno al 30% dell'intervento dei lavori.

Previo verifica e validazione da parte della Banca della documentazione idonea (fatture, certificazioni, asseverazioni, visto di conformità ecc.) preventivamente consegnata dal Cliente, la cessione si perfeziona nel momento in cui la Banca, tramite la Piattaforma cessione crediti messa a disposizione dell'Agenzia delle Entrate, accetta il credito fiscale che successivamente verrà trasferito, sempre tramite la Piattaforma, nel cassetto fiscale della Banca. A seguito della cessione, la Banca provvede al pagamento del corrispettivo pattuito, determinato in percentuale sul valore nominale del credito ceduto, con accredito sul conto corrente.



www.popso.it

Banca Popolare di Sondrio

FONDATA NEL 1871

Guida Informativa SUPERBONUS

(decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (d.l. "Rilancio"), convertito,
con modificazioni, in legge 17 luglio 2020, n. 77 e ss.mm.)

Salve le ipotesi previste dall'art. 2 commi 1-bis, 2, 3, 3-bis e 3-quater del decreto-legge 16 febbraio 2023 n. 11, convertito con modificazioni in legge 11 aprile 2023, n. 38, a partire dal 17 febbraio 2023 le opzioni dello sconto in fattura e della cessione del credito fiscale non sono più previste.

Rischi a carico del cedente:

Nel caso in cui l'operazione di cessione non dovesse rispettare tutti i requisiti previsti nel contratto di cessione (es. mancanza del visto di conformità ecc.), il contratto di cessione diventa inefficace e la Banca non è tenuta a corrispondere al Cliente il corrispettivo della cessione.

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO DI ACQUISTO	Prezzo di acquisto del credito d'imposta <i>Superbonus 110%</i>	Per persone fisiche, condomini e professionisti: 85,45% del valore nominale del credito
		Per imprese: 85,45% del valore nominale del credito
	Prezzo di acquisto del credito d'imposta <i>Superbonus 90%</i>	Per persone fisiche, condomini e professionisti: 85,45% del valore nominale del credito
		Per imprese: 85,45% del valore nominale del credito
VALUTA	Giorni lavorativi entro i quali la Banca Popolare di Sondrio erogherà il corrispettivo (*)	5 giorni lavorativi

(*) L'operazione si intenderà perfezionata una volta ricevuta la documentazione richiesta e il credito fiscale risulti nel cassetto fiscale della Banca.

APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE PER ANTICIPO SUPERBONUS

La Banca Popolare di Sondrio, qualora il Cliente (persona fisica o condominio) decidesse di finanziare i lavori connessi alle agevolazioni fiscali che danno diritto al *Superbonus*, mette a disposizione un affidamento (apertura di credito per anticipo *Superbonus*) previa analisi del merito creditizio, indipendente dall'impegno del Cliente alla cessione dei crediti fiscali.

L'affidamento viene erogato per un importo pari ad una percentuale del prezzo relativo al credito fiscale oggetto di successiva cessione generato dai lavori da effettuare, così come risultanti da i contratti stipulati dal Cliente con l'impresa che li eseguirà, su un conto corrente dedicato all'iniziativa da aprire contestualmente e da mantenere aperto fino alla conclusione dei lavori, dei flussi e dell'affidamento stesso.

L'affidamento viene concesso per un periodo di tempo determinato che non può superare quello massimo previsto dalla legge per la fruizione del *Superbonus*.

Le somme derivanti dalla eventuale cessione del credito fiscale riveniente dai suddetti lavori verranno erogate sul conto corrente dedicato acceso presso la Banca Popolare di Sondrio a estinzione o riduzione dell'affidamento concesso.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FIDO

Per consultare le condizioni economiche, gli esempi rappresentativi, i tassi e oneri correlati, si rimanda al foglio informativo "*Apertura di credito in conto corrente*". A differenza delle condizioni cosiddette d'Istituto, la Banca Popolare di Sondrio, per i lavori connessi alle agevolazioni fiscali di cui la presente Guida Informativa, per le persone fisiche e condomini, si impegna a mettere a disposizione di questi un'apertura di credito a tasso fisso, di durata massima pari a 18 mesi.

IMPORTO MASSIMO DELL'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE	Per condomini e persone fisiche: fino al 100% (*) del prezzo relativo al credito fiscale oggetto di successiva cessione.
--	--

(*) La percentuale massima anticipabile applicata al corrispettivo di acquisto del credito d'imposta opera nel limite dell'importo totale dei lavori connessi alle agevolazioni fiscali.

ANTICIPO CONTRATTI/FATTURE

Il servizio di Anticipo contratti/fatture consente al cliente di ottenere dalla banca una o più anticipazioni calcolate in percentuale sull'ammontare dei contratti commerciali/fatture presentate. Il richiedente deve essere un soggetto "non consumatore", cliente della banca, al quale viene concesso uno specifico plafond, denominato "Castelletto Anticipo Contratti/fatture", che rappresenta l'importo massimo anticipabile, per singola posizione NDG, e deve disporre di un conto corrente ordinario ove rilevare le operazioni riferite al servizio.



www.popso.it

Banca Popolare di Sondrio

FONDATA NEL 1871

Guida Informativa SUPERBONUS

(decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (d.l. "Rilancio"), convertito,
con modificazioni, in legge 17 luglio 2020, n. 77 e ss.mm.)

L'ammontare delle somme anticipate a valore del castelletto viene determinato in percentuale (Percentuale Anticipo Concedibile) sull'ammontare del prezzo relativo al credito fiscale oggetto di successiva cessione generato dai contratti o fatture presentate.

A fronte di ogni presentazione, il servizio concede al cliente un fido sul conto corrente ordinario, di importo pari alla percentuale anticipata, da utilizzare al tasso concordato in base alle effettive necessità. Il cliente si impegna, contestualmente, a cedere il credito fiscale che verrà a determinarsi a seguito dell'esecuzione del contratto o delle fatture emesse con opzione "sconto in fattura". Le somme derivanti dalla eventuale cessione del credito fiscale verranno erogate sul conto corrente acceso presso la Banca Popolare di Sondrio a estinzione o riduzione dell'affidamento concesso. In mancanza, la banca, alla scadenza, addebiterà il cliente per un importo corrispondente.

Nel caso in cui il cliente avesse richiesto il servizio di Anticipo contratti/fatture su apposito conto "tecnico", conto anticipi, la quota anticipata viene accreditata sul conto corrente ordinario, mentre un addebito di pari importo viene rilevato sul conto anticipi, dove, viene generato il fido.

Le commissioni e le spettanze previste a favore della banca vengono sempre rilevate sul conto ordinario del cliente collegato al rapporto.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FIDO

Per consultare le condizioni economiche, gli esempi rappresentativi, i tassi e oneri correlati, si rimanda al foglio informativo "*Anticipo Documenti*".

A differenza delle condizioni cosiddette d'Istituto, la Banca Popolare di Sondrio, per i lavori connessi alle agevolazioni fiscali di cui alla presente Guida informativa, per le imprese e professionisti, si impegna a mettere a disposizione, a fronte di ogni presentazione, un fido a tasso fisso di importo pari alla percentuale anticipata (fino al 70% del prezzo relativo al credito fiscale oggetto di successiva cessione) per una durata massima pari a 18 mesi.

IMPORTO MASSIMO DELL'ANTICIPO CONTRATTI/FATTURE

Per le imprese e professionisti: fino al 70% del prezzo relativo al credito fiscale oggetto di successiva cessione.