

Febbraio 2021

Superbonus 110% e altri bonus fiscali edilizi

Il ruolo della banca

Sella

Contesto normativo

Proroga al 30 giugno 2022 ed entro 31 dic. 2022 per i condomini

Il [Decreto Rilancio](#) , ha incrementato al 110% l'aliquota di detrazione delle **spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021** , a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. Superbonus).

Le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. [Sismabonus](#)) e di riqualificazione energetica degli edifici (cd. [Ecobonus](#)).

Tra le novità introdotte, è prevista la possibilità, al posto della fruizione diretta della detrazione, di optare per un contributo anticipato sotto forma di **sconto dai fornitori** dei beni o servizi o, in alternativa, per la **cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante.



Le fasi del processo

Concept

Interventi tecnici

Quantificazione economica

Congruità prezzi

Capienza spesa

Analisi soggettiva dei beneficiari

Individuazione detrazioni da applicare

Piano finanziario

Design

Progettazione definitiva

Execution

Realizzazione intervento

Eventuale cessione del credito

Closing

Chiusura lavori

Certificati di asseverazioni

Visti di conformità

Utilizzo del bonus fiscale

Detrazione da carico fiscale

Sconto sul corrispettivo

Cessione del credito

Sella

Intervento banca – beneficiario Privato

Solo cessione del credito



Commissionare i lavori



Opzione cessione del credito



Nessun anticipo



Cessione del credito a sal o fine lavori

Finanziamento e cessione del credito



Commissionare i lavori



Opzione cessione del credito



Prestito personale



Cessione del credito a sal o a fine lavori



- Prestito Green
- Prestidea Ristrutturazione
- Anticipo progetti Green e ristrutturazioni

Sella

Finalità di utilizzo del prestito	<ul style="list-style-type: none"> • Isolamento termico dell'involucro dell'abitazione • Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con nuovi impianti con efficienza almeno pari alla classe A • Sostituzione dei serramenti • Installazione di impianti solari fotovoltaici • Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici • Acquisto di auto elettriche/ibride • Acquisto di elettrodomestici di classe A+ (o superiore)
Target	Consumatori
Caratteristiche di prodotto	<ul style="list-style-type: none"> • Importo finanziamento fino a 75.000€ • Durata fino a 120 mesi incluso preammortamento (*) • Azzeramento commissioni di erogazione, andando già in logica “tutto TAN” preferita dal Regolatore (ed evitando anche le restituzioni pro-quota in caso di estinzione anticipata, come previsto dagli orientamenti Bankit 9/12) • Periodo di preammortamento fino a 12 mesi a seconda della finalità di utilizzo del prestito (e della durata dei lavori) • Promo di tasso

In abbinamento al lancio del nuovo 'Prestito green' la Banca ha introdotto a catalogo **un prodotto analogo 'Prestidea Ristrutturazione'** da utilizzare quale 'finanziamento ponte per lo svolgimento delle **opere detraibili 'non green'**, anch'esse cedibili alla Banca come credito di imposta.

Finalità di utilizzo del prestito	<ul style="list-style-type: none"> Ristrutturazioni edilizie aventi per oggetto immobili residenziali [detraibili al 50% in 10 anni] Acquisto di mobili abbinati ad una ristrutturazione edilizia [detraibili al 50% in 10 anni] Restauro della facciata [detraibili al 90% in 10 anni] Esecuzione misure anti-sismiche per la messa in sicurezza di edifici in zona 1, 2 o 3 [detraibili al 110% in 5 anni]
Target	Consumatori
Caratteristiche di prodotto	<ul style="list-style-type: none"> Importo finanziamento fino a 100.000€ Durata fino a 120 mesi incluso preammortamento Azzeramento commissioni di erogazione, andando già in logica "tutto TAN" preferita dal Regolatore (ed evitando anche le restituzioni pro-quota in caso di estinzione anticipata, come previsto dagli orientamenti Bankit 9/12) Periodo di preammortamento fino a 12 mesi a seconda della finalità di utilizzo del prestito (e della durata dei lavori) Promo di tasso

La nuova **Anticipazione Progetti Green e Ristrutturazioni** completa l'offerta di «finanziamenti ponte» collegata alle cessioni di crediti di imposta

❑ L'Anticipazione Progetti Green e Ristrutturazioni:

- ✓ Si rivolge più specificamente ai ticket di maggiore entità dove si intende incrementare il presidio creditizio sull'utilizzo della linea di credito concessa al cliente
- ✓ Consente di contenere l'importo delle linee concesse sfruttando anche la possibilità di cessione a SAL dei crediti di imposta
- ✓ Questo presuppone tendenzialmente una analisi tecnica più approfondita del progetto di ristrutturazione e dei crediti di imposta potenzialmente collegati e relative tempistiche attese di maturazione

❑ La valutazione creditizia sarà indipendente dalla successiva eventuale cessione del credito di imposta

- ✓ **APC non superiore a 40% costo complessivo dei lavori.** Inserimento di specifico articolo contrattuale che prevede, a fronte delle migliori condizioni economiche rispetto ad un'APC ordinaria, la canalizzazione dei corrispettivi delle cessioni dei crediti di imposta collegati al progetto, anche a SAL, fino alla concorrenza della linea di credito più interessi e commissioni.
- ✓ Target Consumatori
- ✓ Importo finanziamento fino a 100mila euro
- ✓ Durata 12 mesi
- ✓ Tasso promo

□ Vantaggi

- ✓ Migliore presidio creditizio sull'utilizzo della linea durante le fasi del progetto
- ✓ Riduzione dell'esposizione creditizia: la cessione di credito a SAL consentirà di liberare la linea per i pagamenti collegati alla fase successiva del progetto («stop loss»/«rolling»). La valutazione creditizia di concessione rimane comunque in gran parte legata alla valutazione della capacità di rimborso del cliente.

□ Punti di attenzione

- ✓ Soprattutto per i ticket medi/piccoli: maggiori adempimenti e documentazione da richiedere al cliente già in fase iniziale.
- ✓ Onere di valutazione tecnica preliminare di progetto, da parte di CRIF, a carico alla Banca
- ✓ Gestione più elaborata per la Rete delle anticipazioni sulle fatture collegate al progetto.

Intervento banca – beneficiario Impresa

Solo cessione del credito



Impresa esegue i lavori



Opzione sconto in fattura



Nessun anticipo



Cessione del credito a sal o fine lavori

Finanziamento temporaneo e e cessione del credito



Impresa acquisisce un appalto



Opzione sconto in fattura



Finanziamento temporaneo



Cessione del credito a sal o a fine lavori



Impresa: Finanziamento temporaneo

Imprese

Importo: max il 40% del totale dei lavori commisurato al **merito creditizio**

linea di credito per anticipo lavori: linea tranche durata max 12 mesi,
singole applicazioni **con durata 3 mesi+3 mesi**



Condomini

importo max pari a 60.000€ per ogni singola unità abitativa - 600.000€
per condominio (salvo deroghe)

linea di credito per anticipo lavori: linea tranche durata max 12 mesi,
singole applicazioni **con durata 3 mesi+3 mesi**

Focus Condomini

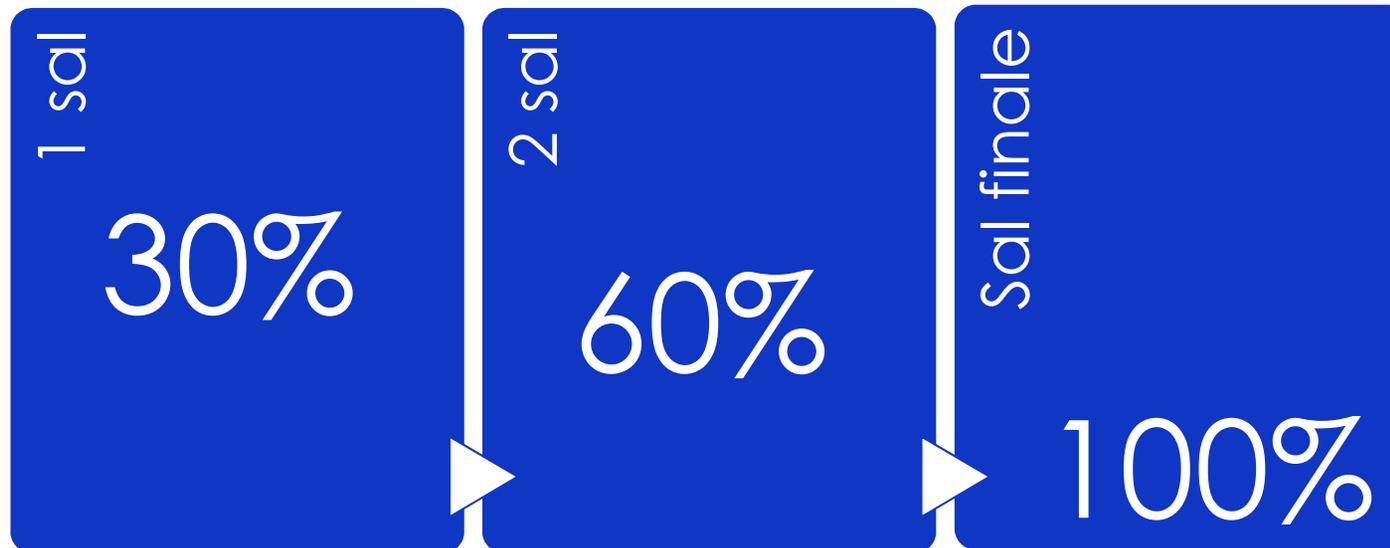
Finanziamento e/o Cessione del credito:

- **delibera di assemblea condominiale che vede partecipi tutti i condòmini e la decisione unanime dei partecipanti.**
- In subordine, verbale dell' assemblea adottato con la maggioranza attualmente richiesta per le opere di straordinaria amministrazione, **maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà dei millesimi**

Ai fini della cessione dei crediti da parte dei Condomini in questo caso, nella valutazione di acquisto del credito, dovrà essere presente nel set documentale una **dichiarazione dell'Amministratore attestante che non si sono verificate impugnazioni della delibera assembleare** da parte dei condòmini nei termini previsti dalla legge

L'amministratore del condominio dovrà acquisire **da ciascun condomino la procura a vendere a Banca Sella**

Cessione a stato avanzamento lavori



L'opzione della cessione può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori; per gli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020 (*Superbonus*), gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento

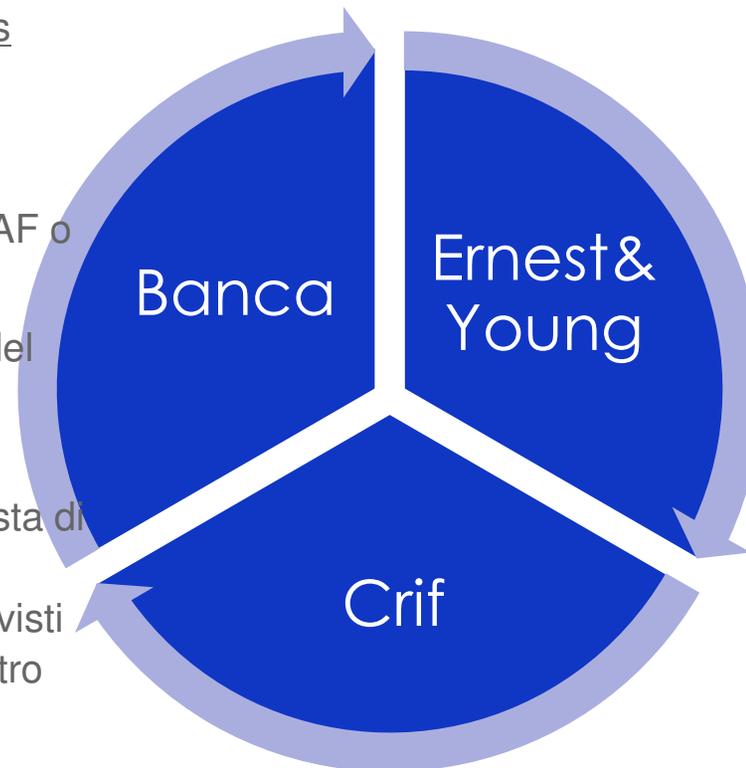
Sistema di consulenza

La cessione del credito fiscale relativa al Superbonus 110%, sarà possibile solo successivamente all'acquisizione del **Visto di Conformità**, richiesto obbligatoriamente dalla normativa e rilasciato da un dottore commercialista, da esperti contabili, da un CAF o da altro intermediario abilitato.

Possiamo offrire ai Clienti interessati la consulenza del nostro **Partner EY** per la predisposizione di tale documento.

Analogamente, per quanto concerne invece la richiesta di consulenza e assistenza sugli aspetti tecnici e di accompagnamento per l'ottenimento dei benefici previsti dalla norma, i nostri Clienti potranno rivolgersi al nostro **Partner Crif**.

Costi e livelli di servizio predefiniti



Sella

Cosa deve fare il cliente

Procedura guidata Internet banking che permetterà di:

- prenotare il contatto con i Partner EY/Crif per l'analisi della pratica
- caricare in piattaforma la documentazione validata
- procedere con la firma digitale
- monitorare lo stato della richiesta

The screenshot shows the Sella internet banking interface. At the top, there is a navigation bar with icons for 'Rubrica', 'Inbox', 'Attività', 'Profilo', and an 'ESCI' button. The main content area is titled 'Tax Credit Ecobonus'. Below the title, there is a paragraph explaining the service: 'Da questa sezione puoi accedere al servizio di cessione del credito di imposta per Superbonus, Ecobonus e altri Bonus fiscali edilizi: cedi il tuo credito di imposta alla Banca e ricevi la liquidità in un'unica soluzione sul tuo conto corrente.' This is followed by another paragraph: 'Per procedere con la richiesta di cessione del credito di imposta è necessario completare, per le diverse tipologie di intervento, le attività amministrative previste dalla legge.' A third paragraph states: 'Banca Sella ha scelto Crif e EY per supportarti in tutte le fasi previste dalla normativa per l'ottenimento della cessione del credito di imposta e offrirti un servizio di assistenza nella verifica della documentazione necessaria.' Below this, it says 'Prima di procedere seleziona la tua situazione attuale:'. There are three radio button options: 1. 'Non ho ancora la documentazione necessaria per poter richiedere la cessione del credito di imposta' (selected). 2. 'Sono in possesso della documentazione di EY' (with a note: 'Attenzione: Funzione disponibile nel mese di novembre'). 3. 'Sono in possesso di documentazione rilasciata da altri tecnici (non EY e Crif)'. A blue 'PROSEGUI' button is located below the options. At the bottom of the page, there is a footer with 'Copyright © 1996-2016 Banca Sella S.p.A.' and a navigation menu with links for 'Dati societari', 'Trasparenza', 'Privacy e Cookie', 'Filiali e ATM', 'Sicurezza', and 'Reclami'. A green question mark icon is visible in the bottom right corner of the interface.

Principali condizioni economiche

I crediti ceduti saranno pagati al Cedente mediante bonifico bancario, ad avvenuto perfezionamento della cessione, entro 10 giorni lavorativi dalla avvenuta accettazione da parte del Cessionario.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Le condizioni economiche di seguito riportate sono indicate nella misura massima a favore della banca.

Detrazione	Ripartizione della detrazione in anni	Prezzo pagato dalla Banca	Prezzo pagato sul valore nominale in %	Tasso di interesse debitore nominale annuo	TAEG*
110%	5	Privati e condomini: 102 euro per ogni 110 euro ceduti Imprese: 100 euro per ogni 110 euro ceduti	92,73% 90,91%	3,053% 3,882%	3,190% 4,037%
50%	10	40 euro pagati per ogni 50 euro ceduti	80%	4,706%	4,866%
65%	10	52 euro pagati per ogni 65 euro ceduti	80%	4,706%	4,839%
70%	10	56 euro pagati per ogni 70 euro ceduti	80%	4,706%	4,833%
70%	5	63,64 euro pagati per ogni 70 euro ceduti	90,91%	3,882%	4,112%
75%	10	60 euro pagati per ogni 75 euro ceduti	80%	4,706%	4,827%
75%	5	68,18 euro pagati per ogni 75 euro ceduti	90,91%	3,882%	4,067%
80%	10	64 euro pagati per ogni 80 euro ceduti	80%	4,706%	4,822%
85%	10	68 euro pagati per ogni 85 euro ceduti	80%	4,706%	4,818%
85%	5	77,27 euro pagati per ogni 85 euro ceduti	90,91%	3,882%	4,065%
90%	10	72 euro pagati per ogni 90 euro ceduti	80%	4,706%	4,814%

* il TAEG è stato calcolato in base ad un investimento da parte del cliente pari a 100.000 €, con data di acquisto da parte della Banca del credito di imposta al 31/12 e utilizzo da parte della stessa al 16/01 dell'anno successivo.

Il TAEG comprende i seguenti oneri: commissione di accettazione e incasso crediti di imposta, altre comunicazioni ai sensi del Dlgs 385/1993.

Riepilogo interventi con facoltà di cessione del credito imposta 1/2

Riepilogo interventi per i quali è prevista la possibilità di cessione del credito d'imposta ai sensi dell'art. 122 del DL 34/2020

CODICE INTERVENTO	TIPOLOGIA INTERVENTO	RIFERIMENTO NORMATIVO	% DI DETRAZIONE DI SPESA		ORIZZONTE TEMPORALE DI UTILIZZO DETRAZIONE	
			SENZA SUPERBONUS 110%	CON SUPERBONUS 110%	SENZA SUPERBONUS 110%	CON SUPERBONUS 110%
	INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITA' IMMOBILIARI O SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO					
	INTERVENTI TRAINANTI SUPERBONUS 110%					
1	Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%	ART. 119 DEL DL 19/05/2020 N.34 CONVERTITO IN LEGGE 17 LUGLIO 2020	--	110%	--	5
2	Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti	ART. 119 DEL DL 19/05/2020 N.34 CONVERTITO IN LEGGE 17 LUGLIO 2020	--	110%	--	5
	INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA					
3	Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente	ART. 1 COMMA 344 DELLA LEGGE 296/2006	65%	110%	10	5
4	Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi)	ART. 1 COMMA 345 DELLA LEGGE 296/2006	65%	110%	10	5
5	Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	ART 1 COMMA 345 DELLA LEGGE 296/2006	50%	110%	10	5
6	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione con classe energetica >=A	ART 1 COMMA 347 DELLA LEGGE 296/2006	50%	110%	10	5
7	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione con classe energetica >=A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua	ART 1 COMMA 347 DELLA LEGGE 296/2006	65%	110%	10	5
8	Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari	ART 1 COMMA 346 DELLA LEGGE 296/2006	65%	110%	10	5
9	acquisto e posa in opera di schermature solari	ART 14 COMMA 2 LETTERA B) DEL DL 63/2013	50%	110%	10	5
10	acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili	ART 14 COMMA 2 - BIS DEL DL 63/2013	50%	110%	10	5
11	acquisto e posa in opera di sistemi di microgenerazione in sostituzione di impianti esistenti	ART 14 COMMA 2 LETTERA B) - BIS DEL DL 63/2013	65%	110%	10	5
12	acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (sistemi building automation)	ART 1 COMMA 88 DELLA LEGGE 208/2015	65%	110%	10	5

Riepilogo interventi con facoltà di cessione del credito imposta 2/2

13	Intervento antisismico	ART. 16 - BIS LETT. I DEL TUIR	50%	110%	5	5
14	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore	ART. 16 - BIS LETT. I DEL TUIR MAGGIORATO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 1 - QUATER E 1 QUINQUIES DEL DL 63/2013	70% su unità immobiliare 75% su parti comuni edificio	110%	5	5
15	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore	ART. 16 - BIS LETT. I DEL TUIR MAGGIORATO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 1 - QUATER E 1 QUINQUIES DEL DL 63/2013	80% su unità immobiliare 85% su parti comuni edificio	110%	5	5
ALTRI INTERVENTI						
16	Intervento per il conseguimento di risparmi energetici, con l'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia	ART. 16 COMMA 1 LETTEA H) DEL TUIR	50%	110% (solo per e comunità energetiche)	10	5
17	Intervento di manutenzione straordinaria, restauro e recupero conservativo o ristrutturazione edilizia e intervento di manutenzione ordinaria effettuato sulle parti comuni di un edificio	ART. 16 COMMA 1 LETTERA A) E B) DEL TUIR	50%		10	–
18	Intervento di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti	ART 1 COMMA DA 219 A 223 DELLA LEGGE 160/2019	90%		10	
19	Intervento per l'installazione di impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici	ART. 16 COMMA 1 LETTEA H) DEL TUIR	--	110%	--	5
20	Intervento per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati	ART. 16 COMMA 1 LETTEA H) DEL TUIR	--	110%	--	5
21	Intervento per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici	ART. 16 - TER DEL DL 63/2013	50%	110%	10	5
INTERVENTI EFFETTUATI SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO						
22	Intervento di efficienza energetica di isolamento che interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie	ART. 14 COMMA 2 - QUATER DEL DL 63/2013	70%	110%	10	5
23	Intervento di efficienza energetica finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che consegua almeno la qualità media di cui al decreto del MISE 26/06/2015	ART. 14 COMMA 2 - QUATER DEL DL 63/2013	75%	110%	10	5
24	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio ad una classe di rischio inferiore)	ART. 14 COMMA 2 - QUATER DEL DL 63/2013	80%	110%	10	5
25	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a due classi di rischio inferiore)	ART. 14 COMMA 2 - QUATER DEL DL 63/2013	85%	110%	10	5
INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITA' IMMOBILIARI						
26	Acquisto di unità immobiliare antisismica in zona a rischio sismico 1,2 e 3 (passaggio ad una classe di rischio inferiore)	ART. 16 COMMA 1 - SEPTIES DL 63/2013	75%	110%	5	5
27	Acquisto di unità immobiliare antisismica in zona a rischio sismico 1,2 e 3 (passaggio a due classi di rischio inferiore)	ART. 16 COMMA 1 - SEPTIES DL 63/2013	85%	110%	5	5

Consulenza su Sconto in fattura - EY



ATTIVITA' SVOLTA

- **Controllo preventivo della completezza** e adeguatezza della documentazione amministrativa da allegare al contratto di appalto e verifica della sussistenza dei **requisiti oggettivi e soggettivi del committente** ai fini della fattibilità dell'operazione di maturazione/acquisto credito;
- **Raccolta ed archiviazione di tutta la documentazione** richiesta a norma di legge che attesta la corretta formazione del credito di imposta
- **Esame formale della documentazione** legittimante l'ottenimento del diritto alla detrazione da parte dei beneficiari;
- Raccolta e verifica della documentazione per **aggiornamento stati avanzamento lavori**;
- **Operatività sulla piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate** su delega del Cliente per le sole specifiche operazioni di monitoraggio dei crediti di imposta trasferiti, secondo il modello di delega concordato di intesa tra il Cliente e EY.

COSTI DEL SERVIZIO

Tali servizi sono offerti per lotti di crediti di imposta non inferiori a euro 50.000 e per ciascuna posizione gestita come segue:

- per l'invio di ciascuna comunicazione si prevede un onorario omnicomprensivo di Euro 25,00;
- per le attività raccolta, controllo, esame formale ed archiviazione della documentazione è stabilito un onorario pari all'1 del valore del credito acquisito.

Consulenza su sconto in fattura - EY



Possibili attività commerciali, elenco esemplificativo:

1. installatori impianti di climatizzazione
2. commercio materiali edili (pannelli isolanti, caldaie, materiali per cappotti termici)
3. vendita e posa in opera di infissi
4. installatori e venditori di sistemi di videosorveglianza
5. installatori e venditori di pannelli solari acqua sanitaria
6. Installatori di pannelli fotovoltaici

Oltre ovviamente a :

7. studi tecnici;
8. imprese edili;
9. associazioni proprietari immobili;
10. ordini commercialisti.

Grazie
per
l'attenzione!

Sella