

Superbonus 110% e altri bonus edilizi: nuova offerta per la cessione del credito

Intesa Sanpaolo ha reso noto il nuovo foglio informativo con la sua offerta di acquisto dei crediti fiscali maturati da superbonus 110% e altri bonus edilizi per Clienti Consumatori, Condomini, IACP, Cooperative edilizie e Terzo settore



Intesa Sanpaolo ha pubblicato un foglio informativo (datato 23 maggio 2022) contenente la sua proposta per l'acquisto dei crediti fiscali maturati a seguito di interventi che accedono al superbonus 110% (art. 119 del Decreto Legge n. 34/2020) e agli altri bonus edilizi (Ecobonus, Bonus ristrutturazione e Bonus Facciate) per clienti Consumatori, Condomini, IACP, Cooperative edilizie e Terzo settore.

La cessione del credito

La banca, ricordando quanto previsto dall'art. 121 del D.L. n. 34/2020 (Decreto Rilancio), ha ammesso che sia in caso di detrazione diretta che indiretta, è possibile cedere ulteriormente il credito che sarà acquistato sulla base dei tempi di utilizzo delle detrazioni che:

- per i Superbonus al 110% avverrà in 5 quote annuali, ridotte a 4 per le spese sostenute a partire dal 2022;
- per i Bonus disciplinati dal DL n. 63/2013 e dalla Legge n. 160/2019 (Ecobonus, Bonus ristrutturazione e Bonus Facciate), avverrà in 10 quote annuali.

Intesa Sanpaolo ricorda che la cessione del credito alla Banca è comunque consentita previa verifica preliminare dei requisiti di accesso ai bonus fiscali da parte di un consulente di gradimento della Banca stessa. L'inserimento da parte del cliente nella Piattaforma Intesa Sanpaolo/Deloitte della richiesta di analisi documentale tramite apertura di una Pratica, il relativo avvio della verifica documentale e/o il conseguente rilascio delle relative attestazioni da parte del fiscalista incaricato, non comportano, nemmeno in via implicita, il successivo certo acquisto dei crediti da parte della Banca.

L'operazione di cessione

L'operazione di cessione si perfeziona con la sottoscrizione dello specifico contratto di cessione del credito di imposta la cui efficacia è condizionata all'avverarsi della determinata condizione sospensiva prevista nel contratto di cessione del credito di imposta condizionato. In caso di mancato avverarsi della condizione sospensiva prevista nel contratto entro il 31.12.2023, fermo restando il rispetto dei termini di legge previsti per poter usufruire degli specifici bonus fiscali, il contratto di cessione diventa inefficace.

L'operazione di cessione si perfeziona:

- nel caso in cui gli interventi siano già stati iniziati o eseguiti:

- subordinatamente al rilascio di Attestazione, da parte del consulente di gradimento della Banca (attualmente Deloitte Consulting S.r.l. e Studio Tributario e societario – Deloitte Società tra professionisti S.r.l.) sulla base della documentazione probatoria esaminata, di avvenuta esistenza del credito, la sua regolarità e titolarità in capo al Cedente e la sua cedibilità al Cessionario; detta attestazione contiene altresì l'elenco dei lavori effettuati, l'elenco dettagliato delle fatture e l'elenco dei documenti a disposizione del Cessionario.
- sottoscrivendo “un contratto di cessione del credito d'imposta sorto”

oppure

- nel caso in cui gli interventi non siano stati ancora eseguiti:

- subordinatamente al rilascio della Dichiarazione di verifica preliminare da parte di un consulente di gradimento della Banca stessa (attualmente Deloitte Consulting S.r.l. e Studio Tributario e societario - Deloitte Società tra Professionisti S.r.l.);
- sottoscrivendo un contratto di “cessione del credito di imposta condizionato” la cui efficacia è subordinata all'avverarsi della condizione sospensiva. Il mancato avveramento della condizione sospensiva entro il 31.12.2023, fermo restando il rispetto dei termini di legge previsti per poter usufruire degli specifici bonus fiscali, determina la risoluzione del contratto.

La cessione del credito d'imposta condizionata all'avveramento della condizione sospensiva e, come previsto dall'art.121 del Decreto Rilancio, potrà avvenire anche a stato avanzamento lavori (SAL) e in caso di Superbonus i SAL non potranno essere più di due con una percentuale minima di esecuzione lavori ciascuno pari al 30% dell'intervento complessivo. Tali percentuali minime sono applicate per scelta della Banca anche alle altre tipologie di bonus indicate nel presente Foglio informativo.

Se nell'esecuzione delle opere previste dal contratto di appalto gli importi dei lavori realizzati dovessero variare e il credito di imposta sorto dovesse risultare maggiore di una percentuale superiore al 20% rispetto al valore del contratto di appalto, il Cessionario, come previsto contrattualmente, potrà risolvere il contratto di cessione ai sensi dell'art. 1456 c.c. dandone comunicazione scritta al Cedente.

Per le persone fisiche l'accesso all'offerta della Cessione Condizionata è prevista solo per crediti d'imposta pari o superiori a 50.000 euro.

Condizione sospensiva

Di seguito si riporta la condizione sospensiva previste nel caso di contratto di cessione condizionato:

“la Cessione diverrà efficace - sempre che il credito d'imposta risultante dalle Comunicazioni singolarmente o complessivamente considerate non sia superiore al Credito - quando si saranno verificate entrambe le seguenti condizioni: (i) ricezione da parte del Cessionario della comunicazione di avveramento della condizione sospensiva rilasciata dal Cedente, secondo lo schema di cui all'allegato 1; (ii) ricezione da parte del Cessionario dell'Attestazione, ad ogni SAL, ove previsti, e/o a fine lavori . Per Attestazione si intende: l'attestazione rilasciata dal consulente di gradimento del Cessionario (attualmente Deloitte Consulting S.r.l. e Studio Tributario e societario – Deloitte Società tra professionisti S.r.l.) secondo le modalità e la forma con questi concordata tempo per tempo, comprovante – sulla base della documentazione probatoria esaminata dal consulente medesimo – l'avvenuta esistenza del credito, la sua regolarità e titolarità in capo al Cedente e la sua cedibilità al Cessionario; detta attestazione contiene altresì l'elenco dei lavori effettuati, l'elenco dettagliato delle fatture e l'elenco dei documenti a disposizione del Cessionario”.

Intesa Sanpaolo si riserva comunque la facoltà di richiedere al cliente eventuale ulteriore documentazione.

Il Cedente assume le obbligazioni specificamente previste dal Contratto di Cessione e garantisce che il credito è certo, liquido ed esigibile, se già sorto; in caso di cessione condizionata del credito, dovrà esserlo al momento in cui la condizione sospensiva si sarà verificata.

Per maggiori informazioni sulle condizioni sospensive relative alla cessione condizionata del credito d'imposta occorre fare riferimento al contratto di cessione condizionata richiedibile in una filiale Intesa Sanpaolo.

L'offerta per la cessione del credito

Il prezzo della cessione oggetto di contrattualizzazione sarà quello indicato nel Foglio Informativo al momento della sottoscrizione del contratto.

Nel caso di sottoscrizione di contratto condizionato di cessione del credito d'imposta, il prezzo di acquisto pattuito contrattualmente con il Cessionario, rimane in vigore per tutti i crediti per i quali si sia verificata la condizione sospensiva entro il 31.12.2023, fermo restando il rispetto dei termini di legge previsti per poter usufruire degli specifici bonus fiscali.

Calcolo esemplificativo del corrispettivo del credito di imposta ottenuto in via anticipata:

- interventi per Superbonus 110%: per i crediti d'imposta con detrazione fino a 5 quote annuali, fino al 30.06.2022 il Cessionario pagherà al Cedente 102,00€ per ogni 110,00€ di credito d'imposta (92.7% del valore nominale del credito di imposta maturato). Dal 01.07.2022 il Cessionario pagherà al Cedente 99€ per ogni 110,00€ di credito d'imposta (90% del valore nominale del credito di imposta maturato);
- per interventi diversi dal Superbonus 110%: per i crediti d'imposta con detrazione fino a 5 quote annuali, fino al 30.06.2022 il Cessionario pagherà al Cedente 90,91 € per ogni 100,00 € di credito d'imposta (90.91% del valore nominale del credito di imposta maturato). Dal 01.07.2022 il Cessionario pagherà al Cedente 87,27€ per ogni 100,00€ di credito d'imposta (87,27% del valore nominale del credito % del valore nominale del credito di imposta maturato);
- per interventi diversi dal Superbonus 110%: per i crediti d'imposta con detrazione fino a 10 quote annuali, fino al 30.06.2022 il Cessionario pagherà al Cedente 80,00€ per ogni 100,00€ di credito d'imposta (80% del valore nominale del credito di imposta maturato). Dal 01.07.2022 il Cessionario pagherà al Cedente 70€ per ogni 100,00€ di credito d'imposta (70% del valore nominale del credito di imposta maturato).