



SUPERBONUS 110%

International Factors Italia SpA - Ifitalia

International Factors Italia S.p.A., soggetta alla direzione e coordinamento della BNP Paribas S.A. - Parigi, con sede legale e direzione generale in Milano, Corso Italia n. 15, Partita IVA 09509260155, Codice Fiscale e iscrizione al registro delle imprese e REA di Milano n. 00455820589, Capitale Sociale € 55.900.000,00 i.v. (di seguito, "Factor" o "Ifitalia").

Ifitalia è la prima società di factoring in Italia: fondata da BNL nel 1963, dal 2006 fa parte del Gruppo BNP Paribas. Partner di primaria importanza per imprese commerciali, produttive, servizi e settore pubblico, Ifitalia è in grado di offrire soluzioni tailor-made per ogni tipologia di clientela, italiana e internazionale, attraverso una rete commerciale composta da unità distribuite su tutto il territorio nazionale che riproduce l'organizzazione della Banca. I punti di forza sono, da sempre, la progettazione e la definizione di soluzioni appropriate alle esigenze di PMI e grandi aziende. Grazie all'appartenenza al Gruppo BNP Paribas, Ifitalia è presente in 17 Paesi avvalendosi della presenza internazionale di BNP Paribas Factoring Group.

Decreto legge rilancio e Superbonus

Il Decreto Legge Rilancio 19 maggio 2020 nr 34 convertito, con modificazioni, nella Legge 17 luglio 2020 nr 77, e con disposizioni attuative dell'Agenzia delle Entrate dello scorso 8 agosto 2020 (<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/provvedimento-8-agosto-2020-superbonus>), nell'ambito delle misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia nonché politiche sociali connesse all'emergenza COVID-19, ha introdotto disposizioni in merito alla detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per gli interventi in recupero del patrimonio edilizio, di efficienza energetica, di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici e di colonnine di ricarica (cd. *Superbonus*), non cumulabili con gli altri incentivi riconosciuti dalle norme europee, nazionali o regionali.

L'art 119 del Decreto Rilancio consente di incrementare al 110% l'aliquota di detrazione spettante attraverso l'individuazione delle tipologie e dei requisiti tecnici degli interventi, l'ambito di applicazione dell'agevolazione e gli adempimenti necessari per ottenere la spettanza.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già in vigore relative al recupero del patrimonio edilizio tramite interventi antisismici, riqualificazione energetica degli edifici, bonus facciate, che disciplinano detrazioni nella misura dal 50 all'90 per cento delle spese spettanti in base all'art. 16-bis del TUIR ("Sismabonus" per quelli che prevedono la riduzione del rischio sismico - articolo 16 del DL n. 63 del 2013 - e "Ecobonus" per le riqualificazione energetica degli edifici - art. 14 del DL n. 63 del 2013 -).

Detrazione del credito d'imposta:

L'articolo 121 del DL 19/05/2020 consente al contribuente la facoltà di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente per:

- un contributo, sotto forma di **sconto** sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di ricedere tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari;
- la **cessione del credito** d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

La suddetta Legge 17 luglio 2020 nr 77 ha introdotto l'opportunità di cedere il credito anche in fase di stato avanzamento lavori ("SAL") purchè non superiori a due per ciascun intervento complessivo; in particolare il



primo stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento complessivo ed il secondo ad almeno il 60% dell'intervento complessivo.

La detrazione è ripartita in cinque 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.

Compensazione fiscale

Il credito di imposta ceduto non sarà oggetto di pagamento da parte dell'Agenzia delle Entrate ma potrà essere portato in compensazione di tributi e contributi dovuti dal cessionario con la stessa ripartizione in cinque quote annuali attraverso F24; la quota di credito di imposta non utilizzata nell'anno non può essere rimandata all'anno successivo né chiesta a rimborso.

Per potere beneficiare del credito d'imposta "Superbonus" è necessario il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio condominiale e dell'edificio unifamiliare, ovvero il conseguimento della classe energetica più alta. Un tecnico abilitato, con dichiarazione asseverata deve dimostrare, attraverso l' "APE" (attestato prestazione energetica) il miglioramento energetico.

Chi può usufruire dell'agevolazione fiscale "Superbonus"

I soggetti che possiedono o detengono l'immobile sul quale viene effettuato l'intervento (proprietario, nudo proprietario, titolare di altro diritto reale di godimento - usufrutto, uso, abitazione o superficie -, detentore dell'immobile in base ad un contratto di locazione anche finanziaria o di comodato purchè regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario nonché dei familiari del possessore o detentore dell'immobile); in particolare destinatari del Superbonus sono:

- il condomino attraverso il condominio;
- la persona fisica, che agisce al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni
- l'Istituto autonomo case popolari (IACP) e gli enti con le stesse finalità sociali per gli interventi su immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica;
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa per gli interventi sugli immobili da esse posseduti e assegnati ai propri soci;
- le organizzazioni senza scopo di lucro, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale del terzo settore;
- le associazioni e società sportive dilettantistiche (ASD), ma solo per gli interventi su immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Condominio

Sono ammessi al "Superbonus" gli interventi di isolamento termico sulle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista (artt da 1117 a 1139 c.c.), oltre agli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici stessi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati.

Persona fisica

Sono ammessi al "Superbonus" gli interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" realizzati dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni (ovvero unità immobiliari oggetto di interventi qualificati non riconducibili ai cosiddetti "beni relativi all'impresa" – art 65 del TUIR - o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni – art. 54, comma 2, del TUIR). I contribuenti persone fisiche possono beneficiare del "Superbonus" relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari, non applicandosi tale limitazione per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio (art 119 comma 15-bis DL Rilancio).



Interventi “trainanti” e/o “trainati”

Il “*Superbonus*” spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi “**trainanti**”) nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi “**trainati**”) a condizione che sia conseguito il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio condominiale e dell'edificio unifamiliare o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Interventi trainanti:

1. **le spese per gli interventi di isolamento termico** sulle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate interessanti l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con una incidenza superiore il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari;
2. **interventi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti** con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari;

La detrazione di cui al presente capoverso è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

3. **Interventi di miglioramento e adeguamento antisismico**, rientranti nella disciplina del sismabonus, realizzati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3. Hanno diritto al superbonus 110% anche gli acquirenti di unità immobiliari realizzate, nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3, da imprese di costruzione e ristrutturazione mediante la demolizione di vecchi fabbricati e la ricostruzione con criteri antisismici ed eventuale ampliamento volumetrico. È agevolata con il Superbonus anche la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo eseguita congiuntamente agli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico.

Sono escluse dal superbonus le abitazioni di tipo signorile, le abitazioni in ville e i castelli, rientranti rispettivamente nelle categorie catastali A1, A8 e A9;

Le unità immobiliari non residenziali (uffici, magazzini, negozi o capannoni) sono ammesse alle detrazioni solo per le spese sostenute per interventi sulle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte, a condizione che la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%;

Interventi “trainati”:

Altri interventi di efficienza energetica come la sostituzione di infissi, il recupero di facciate, l'installazione di pannelli fotovoltaici e di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, la demolizione e ricostruzione di pareti interne, ecc., se svolti congiuntamente ad uno degli interventi trainanti sopra riportati ed abbiano le caratteristiche indicate dalla legge e nei limiti dalla stessa fissati, danno diritto alla detrazione del 110% ;

La detrazione, è ripartita in cinque 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 potere cedere il credito d'imposta da “*Superbonus*” il legislatore ha previsto di attivare una serie di adempimenti:



- visto di conformità: deve essere rilasciato da soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni fiscali (professionisti abilitati e Caf, ex art. 35 D.lgs. 241/1997) e deve prevedere il preventivo rilascio di asseverazioni e attestazioni ad opera dei professionisti incaricati;
- asseverazione tecnica: da ottenere ad ogni SAL o fine lavori per ottenere il riconoscimento dalla detrazione fiscale (comma 13-bis dell'articolo 119).

Per tutte le modalità di intervento relative alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio ("ecobonus") e recupero per interventi antisismici ("sismabonus") nonché di recupero e restauro delle facciate degli edifici esistenti (art. 1, commi 219 e 220 della Legge 160/2019) è comunque possibile procedere con la cessione del credito anche se in misura inferiore al 110% (50, 65, 85, 90%).

In termini di **cessione del credito** le soluzioni proposte da Ifitalia sono le seguenti:

- modalità **diretta**: Ifitalia interagisce direttamente col beneficiario iniziale del contributo acquistando il credito fiscale attraverso la cessione dello stesso (nel caso dei condòmini la cessione potrà essere formalizzata fra condominio ed Ifitalia in presenza di delibera assembleare che conferisce mandato all'amministratore di cedere il contributo per i condòmini che ne fanno richiesta).
- modalità **indiretta**: Ifitalia acquista il credito fiscale dal general contractor che a sua volta l'ha ricevuto direttamente dal beneficiario del contributo (attraverso lo sconto in fattura).

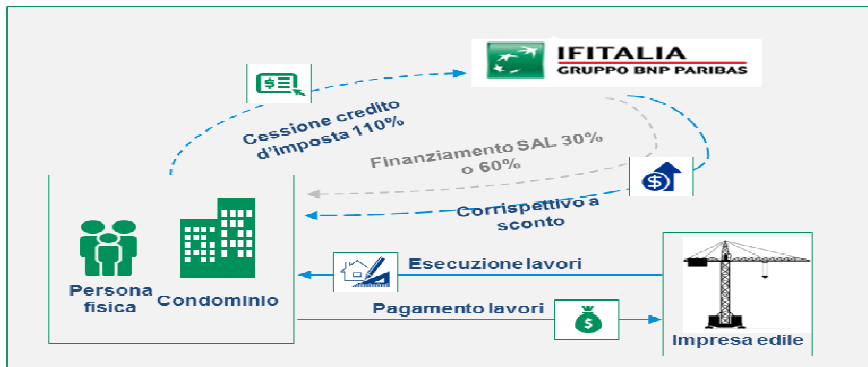
modalità "diretto"

- In modalità "diretto" Ifitalia interagisce direttamente con il **beneficiario del contributo**:
 1. l'impresa appaltatrice/l'installatore esegue i lavori ed emette fattura, anche attraverso SAL al 30% o al 60%, ovvero alla conclusione dei lavori;
 2. il committente (il condòmino con conferimento di mandato all'amministratore di condominio o il proprietario dell'abitazione singola) cede, di volta in volta, ad Ifitalia il credito di imposta.
 3. Ifitalia eroga al committente, il corrispettivo di cessione vincolandolo al pagamento di quanto dovuto dal committente all'impresa appaltatrice/installatore, pagamento da effettuarsi tramite bonifico parlante;
 4. A partire dall'esercizio successivo al sostenimento delle spese, con il credito d'imposta nel proprio cassetto fiscale, Ifitalia, potrà: 1) utilizzare il suddetto credito in compensazione con i propri debiti fiscali nell'ambito di una quota annua pari al 20% del valore del credito fiscale, i.e. per 5 anni se trattasi di Superbonus ovvero pari al 10 % . i.e. per 10 anni per le altre tipologie) oppure 2) ricedere il credito a terzi (Gruppo BNPP o imprese industriali);
- Attraverso un accordo di "reverse factoring" possono essere disciplinate operazioni di ricesione del credito da Ifitalia a partner industriali (general contractor o ESCo); il corrispettivo della ricesione sarà pagato a Ifitalia in 5 rate, **allineando** le uscite di cassa del partner industriale con le scadenze del **beneficio fiscale**. Per potere procedere con la dilazione accennata è indispensabile avere un merito di credito adeguato al rischio di periodo (5 o 10 anni).
- Il partner industriale presiederebbe al governo del singolo progetto durante le varie fasi (selezione dei propri partner, progettazione degli interventi, fornitura dei materiali, verifica dei lavori svolti, asseverazioni e certificazioni formali), impegnandosi direttamente o tramite propri delegati, e sin dal momento dell'avvio dei lavori, a effettuare verifiche sull'effettivo svolgimento di quest'ultimi, compresa la possibilità di trovare una nuova ditta appaltatrice in caso di fallimento del costruttore originario.



- Schema:

Diretto



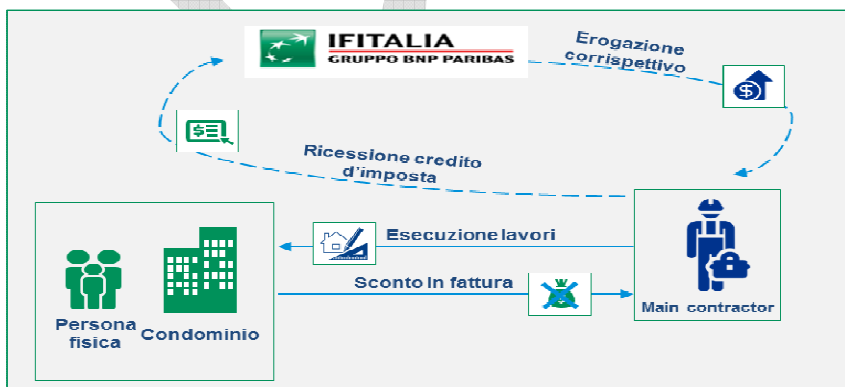
modalità "indiretto" o "tradina"

- In modalità "indiretto" Ifitalia interagisce con le **aziende « Main Contractor »**, siano esse **imprese qualificate**, già clienti Corporate, Retail e delle società del Gruppo con relazioni consolidate, siano esse **clienti prospect**.

1. l'impresa "general contractor" appalta i lavori di installazione e/o riqualificazioni edilizie a propri partner (sub appalto);
2. l'impresa "general contractor" emette fattura al beneficiario del contributo ottenendo, in contropartita, la cessione del credito fiscale, prevalentemente attraverso lo sconto in fattura (in regime di Superbonus tale credito corrisponderà al valore della fattura maggiorato dal 10%);
3. l'impresa "general contractor" ricede il credito fiscale ad Ifitalia, ricevendo da quest'ultima un corrispettivo che sarà quantomeno pari al valore della fattura emessa dall'impresa "general contractor" al beneficiario del contributo.

Il partner industriale effettuerà la cessione ad Ifitalia dopo che tutte le varie fasi di lavorazione (selezione partner, progettazione, fornitura materiali, verifica lavori svolti) saranno ultimate, con credito di imposta nel proprio cassetto fiscale.

- Schema:





Principali condizioni economiche

Per Superbonus: prezzo di acquisto (salvo modifiche)	€ 102-103 per ogni 110€ di credito fiscale acquistato
Per Ecobonus-Sismabonus (cioè crediti fiscali che danno luogo a misure di detrazione diverse dal Superbonus sopra indicato): prezzo di acquisto (salvo modifiche)	€ 82-83 per ogni 100€ di credito fiscale acquistato
Spese commissioni una tantum	
- per operazioni da euro 10.000 a euro 50.000	€ 100
- per operazioni da euro 51.000 a euro 100.000	€ 200
- per operazioni superiori a euro 101.000	€ 500
Spese di certificazione, asseverazione	Si tratta di spese da sostenere per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni, tutti costi ammissibili al superbonus

Quanto sopra indicato dovrà essere sottoposto ad ogni operazione all' approvazione degli OOSS di Ifitalia e del Gruppo BNPP.