

WEBINAR DI APPROFONDIMENTO SUL
SUPERBONUS



3 Novembre 2020 - Sala Convegni Banca di Bologna, Palazzo De' Toschi

STEFANO MAGNOLFI

Executive Director CRIF Real Estate Services



Webinar: approfondimenti sul Superbonus 110%

3 novembre 2020

Sala Convegni Banca di Bologna, Palazzo De' Toschi



SUPERBONUS 110%: LE REGOLE DEL GIOCO

Webinar: approfondimenti sul Superbonus 110%

3 novembre 2020

Sala Convegni Banca di Bologna, Palazzo De' Toschi



LE SOCIETÀ CRIF NEL MONDO



ITALIA • Bologna • Milano • Roma	AUSTRIA Vienna	EMIRATI ARABI UNITI Dubai	GIAMAICA Kingston	IRLANDA Dublino	REPUBBLICA DI SINGAPORE Singapore	RUSSIA Mosca	TAGIKISTAN Dushanbe
USA • Atlanta • Denver • Miami	BAHAMAS Nassau	FILIPPINE Manila	GIORDANIA Amman	MADAGASCAR Antananarivo	REPUBBLICA Ceca Praga	SLOVENIA Capodistria	TUNISIA Tunisi
ARABIA SAUDITA Riyad in partnership con Bayan	CINA • Pechino • Hong Kong SAR • Shanghai • Shenzhen	FRANCIA Parigi	INDIA • Mumbai • Pune	MALESIA Kuala Lumpur	REPUBBLICA SLOVACCA Bratislava	SPAGNA Barcellona	TURCHIA Istanbul
ARGENTINA Buenos Aires	GERMANIA • Amburgo • Karlsruhe • Monaco di Baviera		INDONESIA Giacarta	MESSICO Città del Messico	ROMANIA Bucarest	SVIZZERA Zurigo	UZBEKISTAN Tashkent
	EGITTO Il Cairo		REGNO UNITO Londra	POLONIA Cracovia	TAIWAN REGION Taipei	VIETNAM • Hanoi • Ho Chi Minh City	

35+ paesi
70+ società
4 continenti
5.000+ professionisti



Webinar: approfondimenti sul Superbonus 110%

3 novembre 2020

Sala Convegni Banca di Bologna, Palazzo De' Toschi



CRIF REAL ESTATE SERVICES

+50 Dipendenti + **70** consulenti
+500 Professionisti Indipendenti

1.500.000 Valutazioni Immobiliari
+130.000 Valutazioni Immobiliari all'anno
+50 MLD € Immobili valutati per anno
+400.000 Visure Immobiliari all'anno



Superbonus 110: **PERCHÉ** è la cosa giusta da fare



Riqualificazione del patrimonio immobiliare



Riduzione dei consumi e delle emissioni di gas serra



Riduzione della spesa per energia



Agevolazioni fiscali molto forti

Ma viene richiesto il salto di due classi energetiche

Quali passaggi fare?



**Analisi
preliminare e
progettazione**



**Realizzazione
interventi**



**Verifica finale
e congruità**



FEDERICA SELLERI

Director Property Valuation CRIF Real Estate Services



Webinar: approfondimenti sul Superbonus 110%

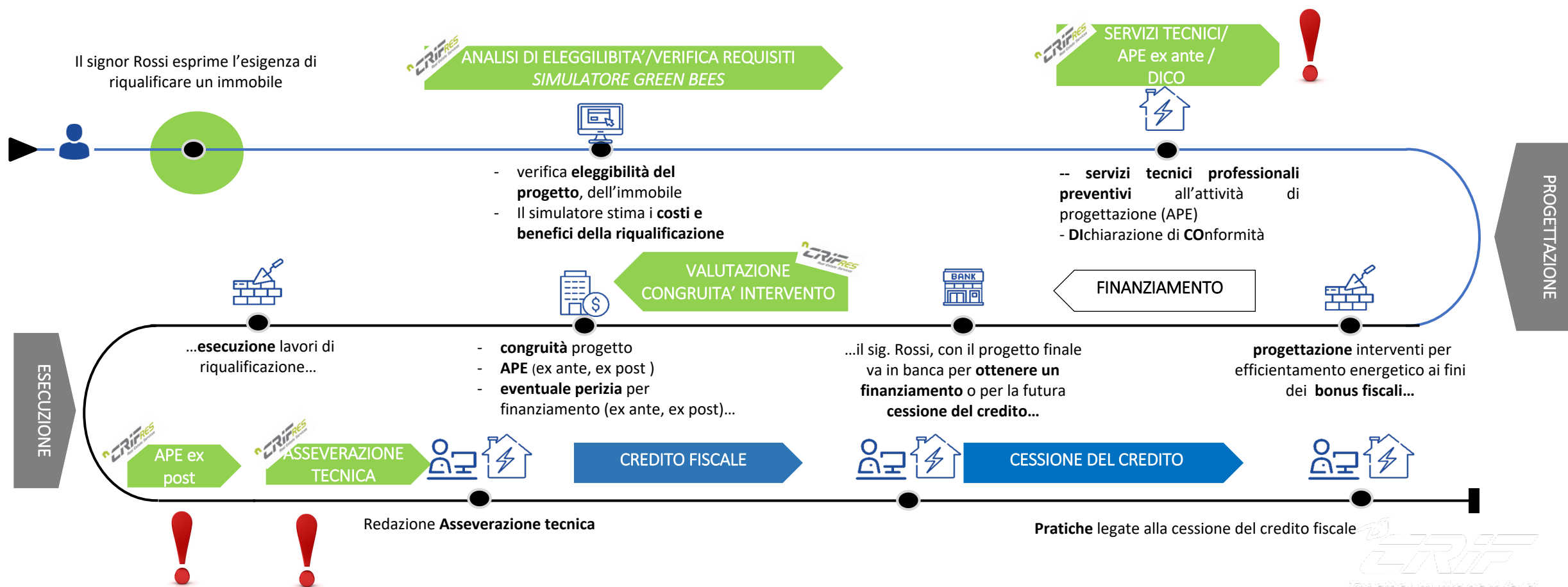
3 novembre 2020

Sala Convegni Banca di Bologna, Palazzo De' Toschi



STRUMENTI E PERCORSI VIRTUOSI PER OTTIMIZZARE I BENEFICI

Gli Step del Superbonus





- Affiancamento **cliente**
- **Attività tecniche** diversificate
- **Rassicurazione**
- **Professionalità**
- **Indipendenza**



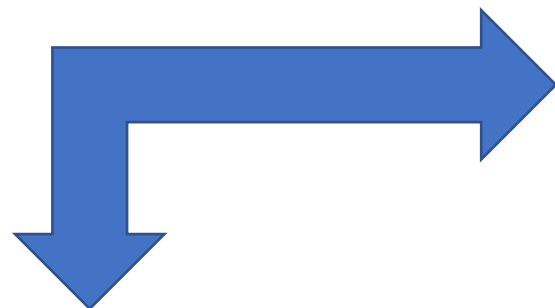
MONICA FAVA

Dottore Commercialista

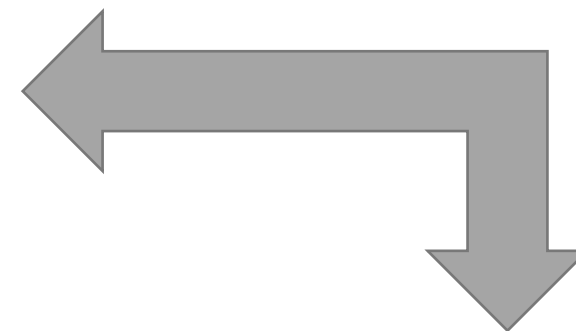


SUPERBONUS 110%

ASPETTI FISCALI E RUOLO DEL DOTTORE COMMERCIALISTA



Superbonus 110%
Aspetti Fiscali



Gli Istituti di Credito



I beneficiari della
detrazione



Le imprese
costruttrici

SUPERBONUS 110% - ASPETTI FISCALI E RUOLO DEL DOTTORE COMMERCIALISTA



1. Complessità Normativa



2. Pianificazione fiscale adattata al caso concreto



3. Visto di Conformità

1. COMPLESSITA' NORMATIVA (solo qualche esempio)

- **Presupposti soggettivi**: chi può usufruirne
 - ✓ Società e Imprenditori individuali: solo per lavori su parti comuni di condomini a «prevalente destinazione abitativa»
 - ✓ Nozione di Condominio ai fini civilistici: nessuna agevolazione per l'unico proprietario di tutti gli appartamenti di una palazzina
 - ✓ Escluso chi non possiede componenti positivi che concorrano al reddito complessivo



- **Presupposti Oggettivi**: Tipologia dell'immobile oggetto di agevolazione:
 - ✓ Solo fabbricati «residenziali» (i fabbricati strumentali possono beneficiare del superbonus solo in relazione ad interventi su parti comuni di condomini a «prevalente destinazione abitativa»)
 - ✓ nuove nozioni di Edificio Unifamiliare, Plurifamiliare funzionalmente indipendente con accesso privato

- **Limiti di spesa e numero massimo degli immobili agevolabili**

- ✓ Limiti di spesa legati ai requisiti oggettivi dell'immobile
- ✓ Complessità dei conteggi in caso di pluralità di interventi
- ✓ Limite di due unità immobiliari per le persone fisiche (fatta eccezione per i lavori su parti comuni condominiali)



- **Dubbi interpretativi e questioni non ancora risolte**



2. Pianificazione fiscale adattata al caso concreto

- **Analisi del piano di fattibilità, correttezza ed individuazione del percorso per la ottimizzazione del risultato**
 - ✓ individuazione dei possibili beneficiari (nudo proprietario/usufruttuario/familiare convivente/comodatario)
 - ✓ In presenza di interventi che hanno le caratteristiche per rientrare in più di una delle fattispecie agevolate pianificazione per massimizzare il beneficio fiscale
- **Verifica CAPIENZA dell'imposta per assorbire la detrazione in 5 anni e valutazione eventuale sconto in fattura/cessione credito**



3. VISTO DI CONFORMITA'

In caso di opzione per
cessione della detrazione
o
sconto in fattura



**NECESSARIO
VISTO DI CONFORMITA'**

(rilasciato solo da un soggetto abilitato ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs. n. 241/97: dottori commercialisti ed esperti contabili, consulenti del lavoro, i soggetti iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio,, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti, o diploma di ragioneria.

3. VISTO DI CONFORMITA'

Il soggetto che rilascia il visto è tenuto a

- verificare:
 - la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta
 - che i professionisti incaricati abbiano rilasciato le asseverazioni e attestazioni obbligatorie
 - che i professionisti incaricati abbiano stipulato una polizza di assicurazione della responsabilità civile, come previsto dall'articolo 119, comma 14, del decreto-legge n. 34 del 2020
- Inviare all'Agenzia delle Entrate, relativamente agli interventi effettuati su singoli edifici, il modello per la comunicazione dell'opzione di cessione/sconto in fattura (in caso di lavori «condominiali» può provvedere l'amministratore di condominio)

FABIO RAIMONDI

**Direzione Sviluppo Organizzativo e Supporto al Business
Banca di Bologna**



Cos'è il Superbonus e come funziona

Col Superbonus 110% recuperi le spese in 5 anni

Per incentivare la **riqualificazione degli edifici**, lo Stato ti riconosce un Superbonus sui lavori che migliorano l'efficienza della tua casa e la rendono più sicura. Chiedendo il rimborso nella **dichiarazione dei redditi** recuperi le spese in 5 anni.

- Vale per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.
- Si aggiunge alle detrazioni già in vigore con i bonus precedenti: Ecobonus, Sisma Bonus, Bonus Facciate e Bonus Ristrutturazione.

Vale sugli **interventi** "trainanti"

Sono definiti "trainanti" perché **ti permettono di trascinare all'interno della detrazione del 110% anche altri interventi trainati** che, se effettuati da soli, non consentono di ottenere il Superbonus 110%.

Webinar: approfondimenti sul Superbonus 110%

3 novembre 2020

Sala Convegni Banca di Bologna, Palazzo De' Toschi



INTERVENTI TRAINANTI PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Ecobonus

Pre-requisito: puoi usare il Superbonus solo se gli interventi trainanti, uniti agli eventuali interventi trainati, permettono di innalzare l'edificio di almeno 2 classi energetiche.

Isolamento termico

L'intervento deve riguardare almeno il 25% della superficie che disperde il calore.

Sostituzione degli impianti di riscaldamento

Puoi sostituire gli impianti esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda che presentino specifici requisiti di efficienza.

INTERVENTI TRAINATI:

- interventi di efficientamento energetico previsti dall'art. 14 DL 63/2013 tra cui:
 - serramenti e infissi
 - schermature solari
 - collettori solari
 - building automation
- impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo
- infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici



INTERVENTI TRAINANTI PER RIDURRE IL RISCHIO SISMICO

Sisma Bonus

Lavori antisismici

Il Superbonus 110% vale solo se la casa è situata nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

INTERVENTI TRAINATI:

- impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo



Chi può beneficiarne



persone fisiche
(al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni)



condomini



istituti autonomi case popolari (IACP)



cooperative di abitazione a proprietà indivisa



organizzazioni non lucrative di utilità sociale e organizzazioni di volontariato



associazioni e società sportive dilettantistiche

Cosa ti offre la tua banca in tema di Superbonus

Con la **CESSIONE DEL CREDITO** alla tua banca
recuperi le spese **in un'unica soluzione**

- Dal punto di vista tecnico, il Superbonus 110% è una detrazione fiscale: significa che maturi nei confronti dello Stato un credito del 110% sul valore delle spese di riqualificazione.
- Con la cessione del credito puoi cedere questo credito fiscale alla tua banca, che ti liquida la somma pattuita – al netto dei costi – in un'unica soluzione.
- Se non hai copertura fiscale per la detrazione puoi cedere il credito alla tua banca.

La cessione del credito vale **anche per gli interventi esclusi** dal Superbonus:

- Ecobonus e Sisma Bonus che non rispettano i requisiti del Superbonus 110%;
- Bonus facciate;
- recupero del patrimonio edilizio.

È una soluzione **flessibile** e **vicina** alle tue necessità

- Sei tu a scegliere le imprese o i tecnici a cui rivolgerti.
- Acquisiamo il tuo credito anche se non chiedi un finanziamento.

Oltre che per i privati, abbiamo **soluzioni specifiche**:

- per i condomini che vogliono effettuare interventi sulle parti comuni dell'edificio o sulle singole unità abitative;
- per le imprese che eseguono i lavori nel caso vogliano riconoscere lo sconto in fattura ai propri clienti (privati o condomini).



Vuoi ottenere il credito fiscale del 110% ma **hai bisogno di un sostegno per i lavori?**

Valutiamo insieme la soluzione finanziaria più adatta per realizzare i tuoi progetti.



Recupera le spese: ti accompagniamo passo passo



1. SCEGLI A CHI AFFIDARE I LAVORI

Scegli **il tecnico e l'impresa edile di cui hai più fiducia**: sono fondamentali per la buona riuscita dei lavori.



2. CONSULTA LA TUA BANCA

Quando hai definito i costi e i tempi di consegna, passa in banca: **ti offriamo la soluzione migliore** per affrontare l'investimento.



3. SOTTOSCRIVI IL CONTRATTO DI CESSIONE

Il **contratto condizionato di cessione del credito d'imposta** è una tutela per te: infatti ti permette di affrontare i lavori con serenità, sapendo che alla fine potrai monetizzare il tuo credito fiscale.





4. CERTIFICA LE SPESE SOSTENUTE

Dopo i lavori, **consegna alla banca la documentazione** che attesta le spese che hai sostenuto, le asseverazioni previste dal Superbonus e il visto di conformità.



5. AVVISA L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Tramite il professionista incaricato non ti resta che comunicare l'avvenuta cessione del credito all'Agenzia delle Entrate.



6. OTTIENI IL RIMBORSO

Dopo aver verificato la coerenza degli importi ceduti sul portale dell'Agenzia delle Entrate, **la banca accetta il credito e ti liquida il prezzo pattuito per la cessione**. Se avevi utilizzato un finanziamento, lo puoi subito decurtare o estinguere.



Webinar: approfondimenti sul Superbonus 110%

3 novembre 2020

Sala Convegni Banca di Bologna, Palazzo De' Toschi



3. SOTTOSCRIVI IL CONTRATTO DI CESSIONE

Il **contratto condizionato di cessione del credito d'imposta** è una tutela per te: infatti ti permette di affrontare i lavori con serenità, sapendo che alla fine potrai monetizzare il tuo credito fiscale.



Tra le parti:

Banca di Bologna

Banca di Bologna Credito Cooperativo Società Cooperativa Albo Società Cooperative n. A 117115
Albo delle Banche n. 4872 Codice ABI 8883.1 Registro delle Imprese e C.F. 00415760370
R.E.A. n. 180969/BO
Società partecipante al gruppo IVA Cassa Centrale Banca P.Iva 02529020220
Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca
Credito Cooperativo Italiano S.p.A.
di seguito indicata come **"la Banca"**

COGNOME NOME

<<Intestazione 1a>> <<Intestazione 2a>>

e

CODICE FISCALE

<<Codice fiscale>>

DATA NASCITA

<<Data
nascita>>

LOCALITA' NASCITA

<<Luogo di nascita>>

RAGIONE SOCIALE

<<Intestazione 1a>> <<Intestazione 2a>>

PARTITA IVA

<<Partita IVA>>

INDIRIZZO SEDE

<<Località di residenza>> <<Indirizzo di residenza>>

premesso che

il Cliente **dichiara:**

- la sussistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi necessari per esercitare l'opzione - in luogo della detrazione fiscale - relativa alla cessione del credito di imposta derivante dagli interventi edili previsti dal D.L. 19 maggio 2020 n. 34 (cd. Superbonus) o da altre disposizioni normative di agevolazione fiscale, come meglio definiti all'art. 1 della Sezione II (*Condizioni particolari*) del presente contratto;

le Parti convengono quanto segue

il Cliente cede alla Banca il credito di imposta derivante dagli interventi edili di cui in premessa di seguito descritti:

Macro categoria	Categoria	Valore (€)
<<Macrocategoria>>	<<Categoria>>	<<Spesa>>

Data di Fine Lavori (Anno): <<Anno Spesa / Fine Lavori>>

Periodo di beneficio: <<Periodo benefico>>



3. SOTTOSCRIVI IL CONTRATTO DI CESSIONE

Il **contratto condizionato di cessione del credito d'imposta** è una tutela per te: infatti ti permette di affrontare i lavori con serenità, sapendo che alla fine potrai monetizzare il tuo credito fiscale.

Analisi preliminare
certificata da partner
tecnico Banca

Solo cessione

PRENOTAZIONE PLAFOND PER SOLO CESSIONE

DESCRIZIONE

- Doc. attestante conformità urbanistica e catastale
- Doc. attestante proprietà o possesso immobile
- Autorizzazione ai lavori dal proprietario (se diverso dal richiedente)
- Dich spese a proprio carico e assenza contributi
- Dich immobile non destinato ad attività impresa/professionale
- Preventivo / Computo metrico estimativo
- Analisi preventiva e studio di fattibilità da tecnico abilitato

Cessione con anticipo

PRENOTAZIONE PLAFOND PER CESSIONE + FINANZIAMENTO

DESCRIZIONE

- Visura catastale immobile
- Doc. attestante conformità urbanistica e catastale
- Doc. attestante proprietà o possesso immobile
- Autorizzazione ai lavori dal proprietario (se diverso dal richiedente)
- Dich spese a proprio carico e assenza contributi
- Dich immobile non destinato ad attività impresa/professionale
- Titolo edilizio
- Dich inizio lavori
- Progetto
- Preventivo / Computo metrico estimativo
- Analisi preventiva e studio di fattibilità da tecnico abilitato
- Polizza assicurativa tecnico



4. CERTIFICA LE SPESE SOSTENUTE

Dopo i lavori, **consegna alla banca la documentazione** che attesta le spese che hai sostenuto, le asseverazioni previste dal Superbonus e il visto di conformità.

Asseverazione certificata da
partner tecnico Banca

ACQUISTO DEL CREDITO A FINE LAVORI

DESCRIZIONE

Fatture ★

Bonifici fiscali per saldo fatture ★

Asseverazione tecnica di congruità delle spese

Asseverazione tecnica di rispetto dei requisiti minimi

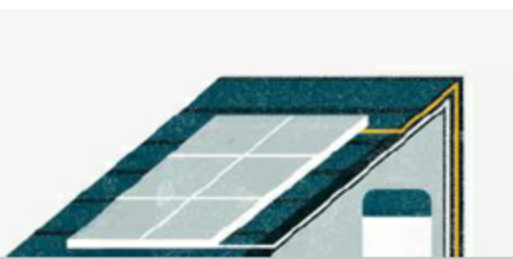
Asseverazione tecnica di efficacia interventi antisismici

Comunicazione a ENEA / Sportello Unico con ricevuta invio

Visto di conformità ★

Dich possesso requisiti per soggetto che rilascia visto conformità

Comunicazione AdE per l'esercizio opzione di cessione (anche bozza)



Webinar: approfondimenti sul Superbonus 110%

3 novembre 2020

Sala Convegni Banca di Bologna, Palazzo De' Toschi



Bologna Filiale di Sede

Piazza Galvani, 4/A - T 051 6571311

Bologna Andrea Costa

Via Andrea Costa, 77/B - T 051 4393411

Bologna Fiera District

Via Aldo Moro, 22 - T 051 6311507

Bologna Fioravanti

Piazza Liber Paradisus, 18 - T 051 4155611

Bologna Mazzini

Via Bellaria, 32 - T 051 6249711

Bologna Murri

Via Murri, 12 A - T 051 4293411

Bologna Piazza Maggiore

Piazza Maggiore, 5C/5D - T 0516571341

Bologna Roveri

Via Larga, 27/6 - T 051 6014356

Bologna San Ruffillo

Via Toscana, 50 A/B - T 051 4838811

Bologna Santa Viola

Via Emilia Ponente, 150 - T 051 3145111

Anzola dell'Emilia

Via Emilia, 153 - T 051 6425611

Bazzano

Via Mazzini, 26 - T 051 6101231

Budrio

Via Zenzalino Sud, 2 - T 051 6923511

Calderara di Reno

Via Roma, 55 - T 051 4146711

Castel Guelfo

Strada Prov. San Carlo, 10/1 - T 0542 670486

Castenaso

Via P.C.S. Nasica, 8 - T 051 6052611

Castel Maggiore

Via Gramsci, 226 - T 051 4177811

Castel San Pietro Terme

Piazza Martiri Partigiani, 3 - T 051 6940111

Crespellano

Piazza della Pace, 3 - T 051 6101211

Croce di Casalecchio di Reno

Via Porrettana, 24 - T 051 2984811

Granarolo dell'Emilia

Via San Donato, 112/AB - T 051 762711

Medicina

Via Fornasini, 24 - T 051 6971711

Mercatale - Ozzano dell'Emilia

Via Idice, 56 - T 051 6515590

Osteria Grande

Via Emilia Levante, 6177 - T 051 6950711

Ozzano dell'Emilia

Via Emilia Levante, 115 - T 051 6513411

San Lazzaro di Savena

Via Emilia Levante, 186 - T 051 6203211

San Giovanni in Persiceto

Corso Italia, 92 - T 051 6101371

Sasso Marconi

Via Stazione, 9 - T 051 6101341

Villa Fontana di Medicina

Via E. Dalla Valle, 59/61 - T 051 853364

Zola Predosa

Via Risorgimento, 135 - T 051 6184411

Contact Center • info@bancadibologna.it

T. 800 531 676