

FOGLIO INFORMATIVO INIZIATIVE SUPERBONUS 110% ECO-BONUS E ALTRI BONUS FISCALI EDILIZI CLIENTI CONSUMATORI - CONDOMINI - IMPRESE

INFORMAZIONI SULLA BANCA

ViviBanca S.p.A.

Via G. Giolitti, 15 - 10123 Torino (To) - 011 19781000
Sede Secondaria: Viale Wagner, 8 - 84131 Salerno (SA)
011 19698000 sito web www.vivibanca.it e-mail: info@vivibanca.it
Cap. Soc.: € 48.514.242,00 - Iscr. Reg. Imprese Torino Cod. Fisc. e P. Iva 04255700652
Iscritta all'Albo delle Banche con il N. 5647 - Codice ABI: 05030
Capogruppo del Gruppo Bancario VViBanca
Iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con il N. 5030
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

SUPERBONUS 110% - ECOBONUS E ALTRI BONUS FISCALI EDILIZI

I bonus fiscali definiti nel presente Foglio Informativo ricomprendono tutte le agevolazioni che lo Stato concede, sotto forma di credito d'imposta, a fronte degli interventi effettuati su immobili di cui agli artt. 119 e 121 del D.L. n- 34/2020 ("Decreto Rilancio"), convertito con Legge n. 77/2020, dal D.L. n. 63/2013 convertito con Legge n. 90/2013 (artt. 14,16, 16bis e 16ter) e dalla Legge n. 160/2019 (art. 1, comma 219).

L'art. 121 del Decreto Rilancio ha disciplinato l'utilizzo di questi crediti fiscali attraverso due distinte modalità:

- in compensazione di propri debiti fiscali su più quote annuali;
- mediante "sconto in fattura" operato direttamente da chi esegue i lavori, con conseguente passaggio della titolarità del credito d'imposta in capo a quest'ultimo che ne potrà usufruire con le stesse modalità del beneficiario originario.

In entrambi i casi il credito fiscale è cedibile alle Banche e agli intermediari finanziari

I tempi di compensazione del bonus sono diversi in base alla tipologia di lavori effettuati:

- per il Superbonus 110% in 5 quote annuali;
- per i bonus disciplinati dal D.L. n. 63/2013 convertito nella Legge n. 90/2013 e dalla Legge n. 160/2019 (Ecobonus, Sismabonus, Bonus Ristrutturazione e Bonus Facciate) la compensazione avverrà in 10 quote annuali.

Beneficiari del Superbonus 110% sono:

- persone Fisiche, che agiscono al di fuori dell'attività d'impresa, arti e professioni;
- condomini;
- istituti autonomi case popolari (IACP);
- cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa;
- organizzazioni senza scopo di lucro, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale del terzo settore;
- associazioni e Società sportive dilettantistiche (per lavori sugli immobili adibiti a spogliatoi).

La detrazione spetta, in particolare, ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo al momento dell'avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. Si tratta in particolare del proprietario, del nudo proprietario, del titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), del detentore dell'immobile in base a un contratto di locazione (anche finanziaria) o di un comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario, nonché dei familiari del possessore o detentore dell'immobile.

Nell'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni, la detrazione è ammessa nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni. La detrazione spetta anche ai soggetti che esercitano attività d'impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili non strumentali o comunque non destinati all'attività economica bensì appartenenti nell'ambito personale.

Le nuove disposizioni introdotte dal Decreto Rilancio che consentono di usufruire di una detrazione IRPEF del 110% delle spese si aggiungono a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni dal 50% al 85% delle spese spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio in base all'art. 16 bis del TUIR inclusi Sismabonus (art. 16 DL n. 63/2013) ed Ecobonus (art. 14 del DL n. 63/2013).

Sono escluse dal Superbonus 110% le abitazioni di tipo signorile, le ville e i castelli, appartenenti alle 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%.

È necessario il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio condominiale e dell'edificio unifamiliare o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici pluri-familiari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi all'esterno ovvero se ciò non sia possibile il conseguimento della classe energetica più alta. Previsto un attestato di prestazione energetica (APE) prima e dopo l'intervento a cura di un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata che dimostri il miglioramento energetico.

Sono previsti massimali che saranno applicabili a tutti gli interventi che rientrano nel perimetro dell'ecobonus.

Sono previsti specifici adempimenti per cedere il credito d'imposta corrispondente alla detrazione del 110% tra cui il visto di conformità rilasciato dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni fiscali professionisti abilitati e Caf (ex art. 35 D-Lgs 241/1997). Il soggetto che rilascia il **visto di conformità** verifica la presenza di asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

L'asseverazione tecnica è necessaria affinché sia riconosciuta la detrazione fiscale da ecobonus e/o sismabonus ed è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato avanzamento lavori. Il conto corrente è un contratto con il quale la banca svolge un servizio di cassa per il cliente: custodisce i suoi risparmi e gestisce il denaro con una serie di servizi (versamenti, prelievi e pagamenti nei limiti del saldo disponibile).

LE SOLUZIONI VIVIBANCA

In questo nuovo contesto normativo ViViBanca mette a disposizione dei Clienti le seguenti soluzioni, alle condizioni illustrate nel presente Foglio Informativo:

- acquisto dei crediti fiscali: mediante cessione pro soluto da parte del Cliente che ha maturato il credito d'imposta;
- apertura di credito a scadenza per anticipo contratti/fatture

CHE COS'È LA CESSIONE DEL SUPERBONUS 110%, ECOBONUS E ALTRI BONUS FISCALI EDILIZI

È un prodotto attraverso il quale il Cliente che ha maturato un credito d'imposta ai sensi della normativa specificata nel presente Foglio Informativo trasferisce pro soluto a titolo definitivo alla banca il credito fiscale, ottenendo il pagamento del corrispettivo in via anticipata.

È un'operazione di cessione con la quale il cedente trasferisce la piena titolarità del credito fiscale alla banca, che li potrà utilizzare nelle modalità e nei tempi previsti dalla normativa vigente.

L'operazione di cessione si perfeziona con la sottoscrizione dello specifico contratto di cessione del credito d'imposta la cui efficacia è condizionata all'avverarsi di determinate condizioni sospensive specificamente indicate.

La cessione del credito, come previsto dall'art. 121 del Decreto Rilancio potrà avvenire a Stato Avanzamento Lavori. I SAL non potranno essere più di due, ciascuno riferito al 30% dell'intervento che si chiuderà con la fine dei lavori pari al 40%. In caso di mancato avveramento delle condizioni sospensive previste dalle parti, il contratto di cessione diventa inefficace.

Considerato che l'importo del contratto d'appalto degli interventi da cui deriva il credito d'imposta potrebbe subire delle variazioni in aumento o in diminuzione, con la conseguente variazione dell'ammontare del credito d'imposta, la banca si riserva di risolvere il contratto di cessione ai sensi dell'art. 1456 c.c. dandone comunicazione scritta al Cedente quando il credito d'imposta dovesse risultare maggiore di una percentuale contrattualmente stabilita, pari al 15% rispetto al valore del contratto d'appalto.

Corrispettivo e modalità di pagamento

La banca acquista alle condizioni stabilite in contratto dall'Impresa, dal Condominio o dalla Persona Fisica i crediti fiscali relativi alla realizzazione dei lavori previsti dalla normativa citata.

Il corrispettivo di cessione sarà pagato entro 5 giorni lavorativi successivi alla data in cui il credito risulti nel cassetto fiscale della Banca e il cedente abbia consegnato la documentazione accompagnatoria dettagliatamente prevista dalla normativa di riferimento.

Il corrispettivo di cessione sarà corrisposto al cedente mediante accredito sul conto corrente indicato dal cliente al momento della sottoscrizione del contratto.

In caso di contestuale apertura di credito o altra linea di credito, Il beneficiario/cedente cede alla banca i crediti fiscali impegnandosi a destinare i proventi derivanti dalla cessione dei suddetti crediti fiscali sul proprio conto corrente acceso presso la Banca a estinzione o riduzione del finanziamento concesso.

Condizioni economiche

Le condizioni economiche indicate a seguire rappresentano, rispettivamente, i valori minimi e massimi previsti dal cessionario con riferimento al prezzo d'acquisto.

PREZZO DI ACQUISTO

Descrizione	Valore
Prezzo d'acquisto del credito d'imposta Superbonus 110% (Decreto Rilancio)	minimo Euro 95 – massimo Euro 100 per ogni 110 euro di credito fiscale acquistato
Prezzo d'acquisto credito fiscale Ecobonus, Sismabonus, ristrutturazione edilizia, bonus Facciate (D.L. n. 63/2013, convertito in Legge 90/2013 e Legge n. 160/2019)	minimo Euro 75 – massimo Euro 80 per ogni 100 euro di credito acquistato

CHE COS'È L'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE PER ANTICIPO CONTRATTO/FATTURE

È il contratto con il quale la banca si obbliga a versare sul conto corrente intestato ad un'impresa o un condominio una somma di denaro da utilizzarsi nella specifica forma tecnica pattuita (es. apertura di credito) ed a tenerla a loro disposizione, a fronte di una cessione, salvo buon fine, di un credito portato dal contratto/fatture.

L'affidamento concesso in forma di anticipo contratti/fatture permette al cliente l'utilizzo di somme per un importo pari a una percentuale degli stessi.

Tutte le obbligazioni assunte dal Cliente si intendono solidali e indivisibili anche per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo del Cliente.

Fondo di garanzia nazionale per le PMI

La banca opera con Il Fondo di Garanzia per le PMI (Legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2 comma 199 lett. A) gestito dal Mediocredito Centrale) ed è soggetto accreditato ad ottenere la garanzia del Fondo sui finanziamenti erogati.

Pertanto, il Cliente che riveste la qualifica di Piccola o Media Impresa può richiedere alla Banca di garantire l'operazione di finanziamento mediante lo strumento della garanzia diretta prestata dal Fondo ai sensi della Legge 662/96.

La concessione della garanzia è subordinata alla valutazione, da parte della banca, della sussistenza delle condizioni di ammissibilità dell'intervento.

Apertura di credito a scadenza per anticipo contratti/fatture

L'Impresa e il Condominio per finanziare gli interventi previsti dalla normativa che concede il beneficio fiscale possono richiedere alla banca, un'apertura di credito in conto corrente per anticipo contratti /fatture della durata massima di 12/18 mesi, mediante accensione di un conto corrente dedicato all'iniziativa senza costi fissi fino a 35 operazioni da mantenere aperto fino alla conclusione della gestione dei flussi e del finanziamento concesso nelle more della maturazione del credito fiscale.

La linea di credito sarà utilizzata per pagare gli interventi che danno diritto ai benefici fiscali e la percentuale anticipabile è fino al 15% del valore del credito fiscale ceduto.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE - IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE EURO 300.000,00 (IPOTESI DI CALCOLO SU UN ACCORDATO DI EURO 200.000,00)

Anticipo contratti/fatture	A scadenza 12/18 mesi
Tasso di interesse debitore nominale annuo	7,00%
TAEG	9,00%
Commissione Omnicomprensiva (CO)	2,00% (annuo)
Tasso sconfinamento extra fido	12,00%
Capitalizzazione	annuale
Spese	0,00

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della Legge N. 108/1996 relativo alla categoria di operazioni "Anticipi e Sconti Commerciali" può essere consultato in filiale.

I Tassi pubblicati nel presente foglio informativo rappresentano il massimo del costo previsto dalla banca. Pertanto, al momento della stipula del contratto coi singoli clienti, una o più delle specifiche voci di costo potranno essere concordate e stabilite in misura inferiore ai fini del rispetto delle disposizioni in tema di Tasso Effettivo Globale.

RISCHI A CARICO DEL CEDENTE

Tra i principali rischi dell'operazione descritta, vanno considerati:

- L'obbligo da parte del Cliente di rimborsare alla banca le somme da questa anticipate in caso di mancato avveramento delle condizioni sospensive previste nel contratto, (nel caso in cui il contratto di cessione diventa inefficace e la Banca non è tenuta a corrispondere al Cedente il corrispettivo della Cessione).
- la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (tassi di interesse ed altre commissioni e spese).

RECESSO E RECLAMI

Recesso dal contratto

La Banca può recedere dall'apertura di credito o da altro contratto di fido, nonché di ridurne l'importo o di sospenderne l'utilizzo senza specificarne le ragioni. Analoga facoltà di recesso è riservata al Cliente mediante il pagamento del dovuto.

Della riduzione, sospensione, recesso o risoluzione del rapporto di fido, la Banca darà immediata comunicazione al Cliente, a mezzo di lettera raccomandata. La comunicazione di recesso sospende immediatamente l'utilizzazione del credito.

La Banca potrà chiedere al Cliente con lettera raccomandata il rimborso di quanto dovute entro il termine non inferiore ad un giorno.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia sull'applicazione e interpretazione del contratto il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a Ufficio Reclami ViViBanca S.p.A. Via Giolitti 15 10123 Torino
- per e-mail all'indirizzo: reclami@vivibanca.it
- per fax al n. 011.19781088 per posta elettronica certificata (PEC) a vivibanca.reclami@pec.it

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il termine di 60 giorni può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario e l'ambito di sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali di Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria.

Prima di far ricorso all'autorità giudiziaria la banca e/o il Cliente devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo ai sensi dell'art. 5 comma 1 bis Decreto Legislativo 4 marzo 2010 n. 28:

- al Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie-ADR (www.conciliatorebancario.it dove ove è consultabile anche il relativo Regolamento) oppure
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia (elenco disponibile sul sito www.giustizia.it).