

Foglio Informativo

Anticipo contratti – Superbonus, Ecobonus e altri bonus fiscali

Informazioni sulla banca

Banca Reale S.p.A.

Sede: corso Giuseppe Siccaldi, 13 - 10122 Torino; capitale sociale: Euro 30.000.000,00 interamente versato
Numero Verde: 803.808; Sito Internet: www.bancareale.it; Indirizzo mail: info@bancareale.it
Iscritta all'Albo delle Banche al n.5426; codice A.B.I.: 3138
Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento della Società Reale Mutua di Assicurazioni
Partita IVA 11998320011 - C.F./N. d'iscrizione del Registro delle Imprese di Torino 07760860010
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

SOGGETTO CHE CURA L'OFFERTA FUORI SEDE

(da compilare a cura del soggetto che entra in relazione con il cliente per effettuare attività di promozione e collocamento del prodotto in luogo diverso da filiali della banca)

Nome e Cognome / Ragione Sociale	Sede (Indirizzo)	Telefono e E-mail
Iscrizione ad Albi o Elenchi	Numero Delibera Iscrizione all'Albo / Elenco	Qualifica

Che cos'è "Superbonus, Ecobonus e altri bonus fiscali"

Il Decreto Rilancio convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77 e prorogato e modificato con legge 30 dicembre 2020 n° 178 e con legge 31 dicembre 2021 n° 234, ha incrementato al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. **Superbonus**).

Tali disposizioni si aggiungono a quelle che disciplinano le detrazioni derivanti dagli altri bonus fiscali edilizi.

Con l'art. 121 del Decreto Rilancio è stata, inoltre, introdotta la possibilità di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione:

- per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (cd. sconto in fattura), con contestuale acquisizione del credito di imposta generato nel cassetto fiscale del committente da parte dell'impresa che esegue i lavori;
- in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

In particolare, la facoltà di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, in luogo della detrazione fiscale è stata estesa agli interventi effettuati dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025.

L'opzione non riguarda solo gli interventi ai quali si applica il cd. Superbonus, ma anche gli altri bonus fiscali edilizi. Per quanto riguarda il cd. Superbonus, l'opzione può anche essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori, nelle modalità previste dalla legge.

In caso di sconto in fattura, il fornitore dei beni o servizi che ha acquisito il credito d'imposta, a sua volta, può cedere il credito d'imposta a soggetti terzi, ivi compresi banche e intermediari finanziari.

Le imprese che necessitano di liquidità per l'esecuzione dei suddetti lavori edilizi e che hanno convenuto con il committente (ad esempio: il privato o il condominio) l'applicazione di uno "sconto in fattura" sul corrispettivo dovuto, potranno richiedere la concessione di un anticipo sul contratto di cessione del credito di imposta a una delle società di Reale Group e contestualmente impegnarsi al rimborso totale o parziale di tale anticipo con il controvalore della cessione.

Struttura e funzione economica

L'**Anticipo contratti – Superbonus, Ecobonus e altri bonus fiscali** è un'operazione di finanziamento, nella forma dell'affidamento, rivolta alle imprese fornitrici dei beni o servizi relativi agli interventi agevolati, con cui la Banca anticipa al Cliente il netto ricavo derivante dalla cessione del credito di imposta a una delle società di Reale Group, dipendente dai contratti di appalto relativi ai singoli cantieri stipulati con i committenti. L'affidamento è riservato esclusivamente a clienti non consumatori.

Per questa forma di affidamento è necessario:

- che sia prevista l'opzione di sconto in fattura a favore del beneficiario della detrazione;
- che il credito di imposta, riveniente dallo sconto, sia acquistato da una società di Reale Group, con domiciliazione irrevocabile del prezzo d'acquisto sul conto corrente presso Banca Reale, intestato all'impresa fornitrice.

Il Cliente può richiedere la concessione di una linea di credito da utilizzare per tutte le operazioni che presentino i due presupposti sopra descritti e, a tale scopo, dovrà sottoscrivere due distinti contratti: quello di cessione del credito di imposta con una società di Reale Group e quello relativo alla linea di anticipazione con Banca Reale.

A delibera avvenuta e a seguito della sottoscrizione del contratto di cessione con una delle società di Reale Group, il Cliente sottoscrive un contratto quadro con la Banca, che prevede l'apertura di una linea di credito *revolving* con possibilità di più utilizzi a fronte della presentazione di contratti di cessione diversi, in dipendenza di contratti di appalto sottostanti. La Banca, per ogni contratto di cessione presentato, può concedere un'anticipazione fino a un massimo del 70 per cento del netto ricavo derivante dalla cessione del credito di imposta.

La norma prevede che la cessione del credito possa essere fatta per ciascun stato avanzamento dei lavori, che, con riferimento agli interventi ammessi al Superbonus, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e devono riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

Per ciascun contratto presentato è previsto che la Banca effettui al massimo tre erogazioni in presenza di pagamento a stato avanzamento dei lavori:

- all'avvio dei lavori;
- al primo stato avanzamento dei lavori;
- al secondo stato avanzamento dei lavori.

L'importo erogato relativo alla linea di credito dipenderà dalla tipologia di bonus fiscale oggetto di cessione, nonché dal conseguente corrispettivo fissato nel contratto di cessione.

Operatività dell'affidamento

A fronte della presentazione alla Banca di un contratto di cessione del credito stipulato con una delle società di Reale Group, in dipendenza di un contratto di appalto sottostante che prevede la fatturazione a stato avanzamento dei lavori, la Banca concede al Cliente un primo anticipo fino a un massimo del 21 per cento del netto ricavo derivante dalla cessione del credito di imposta.

Avvenuta la cessione relativa al primo stato avanzamento dei lavori, a seguito della generazione del credito nel cassetto fiscale della società di Reale Group, in virtù del mandato irrevocabile per l'incasso sottoscritto a latere dal Cliente, la Banca riceverà il pagamento netto di quanto riconosciuto dal cessionario del credito di imposta e provvederà a rimborsare in tutto o in parte il primo anticipo erogato. Ultimati gli adempimenti relativi alla cessione del credito effettuata al primo stato avanzamento dei lavori, la Banca provvederà a effettuare, se richiesto, un secondo anticipo pari all'ulteriore 21 per cento del netto ricavo derivante dalla cessione del credito di imposta.

Avvenuta la cessione relativa al secondo stato avanzamento dei lavori, a seguito della generazione del credito nel cassetto fiscale della società di Reale Group, in virtù del mandato irrevocabile per l'incasso sottoscritto a latere dal Cliente, la Banca riceverà il pagamento netto di quanto riconosciuto dal cessionario del credito di imposta e provvederà a rimborsare in tutto o in parte il secondo anticipo erogato. Ultimati gli adempimenti relativi alla cessione del credito effettuata al secondo stato avanzamento dei lavori, la Banca provvederà a effettuare, se richiesto, un terzo anticipo pari all'ulteriore 28 per cento del netto ricavo derivante dalla cessione del credito di imposta.

Avvenuta la cessione relativa al fine lavori, a seguito della generazione del credito nel cassetto fiscale della società di Reale Group, in virtù del mandato irrevocabile per l'incasso sottoscritto a latere dal Cliente, la Banca riceverà il pagamento netto di quanto riconosciuto dal cessionario del credito di imposta e provvederà a rimborsare in tutto o in parte il terzo anticipo erogato.

Il Cliente in base alle caratteristiche dell'operazione da finanziare può richiedere alla Banca l'erogazione in un'unica soluzione.

La concessione del credito avviene tramite accreditamento in conto corrente ordinario intestato al Cliente dell'importo dell'erogazione e contestuale addebito su un conto anticipi di apposita apertura. Sul conto anticipi verranno in seguito accreditati i pagamenti conseguenti alla cessione del credito di imposta e l'operazione si concluderà mediante giroconto al conto ordinario della differenza fra l'importo accreditato e quello anticipato. Nel caso in cui non si verifichi la cessione del credito o il controvalore della cessione non sia sufficiente ad estinguere l'affidamento, il Cliente è tenuto a pagare alla Banca quanto dovuto alla data di scadenza dell'anticipo su contratto concesso. La Banca riconoscerà al Cliente l'eventuale differenza positiva tra il prezzo di acquisto del credito e il debito residuo.

L'ultima comunicazione all'Agenzia delle Entrate relativa alle operazioni di cessione del credito, legate alla linea di credito in essere, deve essere effettuata entro e non oltre il 16 marzo 2022, come previsto dalla normativa in vigore.

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, va tenuto presente:

- la Banca non ha alcun obbligo di anticipare i documenti presentati dal Cliente;
- qualora non si verifichi la cessione del credito o il controvalore della cessione non sia sufficiente ad estinguere l'affidamento – rischio insolvenza – la Banca addebiterà al presentatore del credito la somma anticipata;
- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso (rischio tipico dei finanziamenti a tasso fisso);
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto.

Principali Condizioni Economiche

Quanto può costare l'anticipo

Esempio: affidamento accordato 100.000,00 euro, a durata determinata pari a 24 mesi, con utilizzo pieno per l'intero periodo.

Accordato	100.000,00 euro
Tasso debitore nominale annuo	5,50%
Spese di istruttoria	1.500,00 euro
TAEG =	6,20%

I costi riportati nelle tabelle sono orientativi e si riferiscono all'ipotesi di operatività indicata dalla Banca d'Italia.

In particolare, si è ipotizzato un affidamento utilizzato per intero fino a scadenza.

Il TAEG è aggiornato al 10.02.2022

Non sono inclusi nel calcolo del TAEG i costi relativi ai servizi prestati da soggetti terzi per la certificazione, asseverazione, validazione e quanto previsto dalla normativa per accedere ai benefici fiscali.

Dettaglio condizioni economiche

Finalità	Anticipazione su crediti rivenienti da contratti di cessione del credito fiscale, dipendenti da sottostanti contratti di appalto relativi all'esecuzione di interventi rientranti nelle disposizioni della L. 17 luglio 2020, n° 77, art. 119 e 121 (Superbonus, Ecobonus e altri bonus fiscali)
Importo massimo finanziabile	Minimo: non previsto Massimo: non previsto
Percentuale massima di ogni singola anticipazione su crediti derivanti da contratti di cessione del credito fiscale	70% dell'importo facciale del credito di imposta oggetto di cessione
Durata	Determinata 24 mesi
Divisa	euro

Tassi

Tasso debitore di interesse nominale annuo entro fido per anticipo documenti

Il tasso di interesse nominale annuo (T.a.n.) è fisso, senza indice di riferimento né spread. Il tasso di interesse nominale annuo è pari al:

T.a.n.
5,500%

Tasso debitore di interesse nominale annuo extra fido per anticipo documenti

Il tasso di interesse nominale annuo extra fido è composto dall'indice di riferimento Media mensile Euribor 3 mesi/360 + spread
Il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto.

Media Euribor 3 mesi/360	Spread	Tasso extra fido
-0,494%	7,000%	7,000%

Il tasso effettivamente applicato potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula trattandosi di prodotto a tasso variabile

Indice di riferimento

Entro fido: non previsto
Extra fido: Media aritmetica mensile del tasso Euribor 3 mesi/360 rilevato il

Spread	mese precedente l'apertura di credito e successivamente aggiornato ogni mese Entro fido: non previsto Extra fido: + 7,000%
Gli interessi creditori e debitori sono conteggiati con identica periodicità annuale il 31 dicembre di ogni anno e, comunque, al termine del rapporto per cui sono dovuti. Gli interessi debitori conteggiati al 31 dicembre di ogni anno divengono esigibili il 1° marzo dell'anno successivo a quello in cui sono maturati.	
Tasso di mora	10,50%
Gli interessi di mora si applicano anche agli interessi debitori divenuti esigibili e non pagati.	
Divisore calcolo degli interessi	anno civile (365 giorni)
Periodicità liquidazione spese e commissioni	trimestrale

Spese

Spese per la gestione del rapporto

Spese di istruttoria	1.500,00 euro
----------------------	---------------

Condizioni operative

Condizioni operative

Durata massima singola anticipazione	17 mesi
Insoluto automatico impagati	20 giorni

Valute

Decorrenze per valuta accredito anticipazione	valuta di addebito conto anticipi e valuta di accredito conto corrente stesso giorno.
---	---

Invio comunicazioni

Invio comunicazioni previste dalla legge cartaceo solo su richiesta	gratuito
Invio comunicazioni previste dalla legge online	gratuito

Ultime rilevazioni dell'indice di riferimento

Data rilevazione	Indice di riferimento	Valore
30/03/2020	Media aritmetica mensile Euribor 3 mesi/360	- 0,353%
29/06/2020	Media aritmetica mensile Euribor 3 mesi/360	- 0,413%
29/09/2020	Media aritmetica mensile Euribor 3 mesi/360	- 0,494%

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. n. 108/1996), relativo alla apposita categoria di operazioni può essere consultato in filiale e sul sito Internet (www.bancareale.it)

Condizioni economiche conto anticipi

Spese tenuta conto	gratuito
Spese per invio estratto conto trimestrale cartaceo solo su richiesta	0,90 euro
Spese per invio estratto conto trimestrale online	gratuito
Periodicità liquidazione spese e commissioni	trimestrale
Metodo di calcolo degli interessi	Anno civile (365 giorni)
Spese liquidazione spese e commissioni	gratuite
Spese invio comunicazioni previste dalla legge	gratuite

Altre spese da sostenere

Oltre a questi costi vanno considerati l'imposta di bollo di 100,00 euro, obbligatoria per legge.

Recesso dal contratto

La Banca ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento, anche con comunicazione verbale, dall'apertura di credito, ancorché a tempo determinato, nonché di ridurla o di sospenderla; per il pagamento di quanto dovuto sarà dato al Cliente, con lettera raccomandata, un preavviso non inferiore a 2 (due) giorni. Nel caso di apertura di credito a tempo determinato la Banca ha la facoltà di recedere, di ridurre o di sospendere con effetto immediato l'affidamento al ricorrere di una giusta causa. In entrambe le ipotesi, per il pagamento di quanto dovuto sarà dato al Cliente, con lettera raccomandata, un termine di 2 (due) giorni.

Analoga facoltà di recesso ha il Cliente con effetto di chiusura dell'operazione mediante pagamento di quanto dovuto.

In ogni caso il recesso ha l'effetto di sospendere immediatamente l'utilizzo del credito concesso.

Le eventuali disposizioni allo scoperto che la Banca ritenesse di eseguire dopo la scadenza convenuta o dopo la comunicazione del recesso non comportano il ripristino dell'apertura di credito neppure per l'importo delle disposizioni eseguite.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il Cliente non deve sostenere, nei casi previsti dalla legge, neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

La Banca provvede a concludere gli adempimenti riguardanti la richiesta del Cliente entro 30 giorni dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole in caso di recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati a mezzo lettera, spedita con raccomandata a.r. indirizzata a Banca Reale S.p.A. - Ufficio Reclami - Corso Giuseppe Siccardi 13, 10122 Torino oppure via fax al numero 011.5165550, o per via telematica all'indirizzo e-mail info.reclami@bancareale.it oppure a mezzo posta certificata all'indirizzo sedecentrale@pec.bancareale.it, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, informarsi presso le Filiali della Banca d'Italia o la propria Banca.

- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la Banca, il Cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure 54, tel.06/674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

Qualora intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, il Cliente è tenuto, pena l'improcedibilità della relativa domanda, ad esperire preliminarmente il procedimento presso l'Arbitro Bancario Finanziario oppure il procedimento di mediazione ai sensi delle leggi applicabili presso l'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta salva la possibilità, per le parti, di concordare, anche successivamente alla conclusione dei contratti, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario, purché iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia ai sensi delle leggi applicabili.

Legenda

Interessi di mora	Interessi per il periodo di ritardato rimborso.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Fido o affidamento	Somma che la banca si impegna a mettere a disposizione del cliente oltre il saldo disponibile.
Spese d'istruttoria	Spese sostenute dalla Banca per l'analisi di concedibilità e/o revisione di un fido.
Tasso Annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, ad esempio quelle notarili.
Tasso debitore entro il limite di fido	Tasso applicato ai saldi debitori del conto corrente in presenza affidamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel rimborso del finanziamento.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso d'interesse è usurario, quindi vietato,

bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.

Tasso fisso

Il tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento
