INTESA SANPAOLO

Foglio informativo n. 597/018
Cessione del credito di imposta da Superbonus - Ecobonus e altri bonus fiscali edilizi
Clienti Consumatori/Condomini/IACP/Cooperative edilizie/Terzo settore
Offerta valida dal 17 dicembre 2025

Informazioni sulla banca

Intesa Sanpaolo S.p.A.

Sede legale e amministrativa: Piazza San Carlo 156 - 10121 Torino.
Per chiamate dall'Italia: 800.303.303.
Per chiamate dall'Estero: +39.011.80.19.200.
Sito Internet: www.intesasanpaolo.com.
Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5361.
Capogruppo del Gruppo Bancario "Intesa Sanpaolo", iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari.
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia.
Registro delle Imprese di Torino e Codice Fiscale 00799960158.
Rappresentante del Gruppo IVA "Intesa Sanpaolo" Partita IVA 11991500015 (IT11991500015).
Codice A.B.I. 3069.2.
Soggetta all'attività di vigilanza e controllo di Banca d'Italia, Via Nazionale, 91 - 00184 Roma
Sito web: https://www.bancaditalia.it/homepage/index.html
Casella di posta elettronica dell'Istituto: email@bancaditalia.it
Casella di posta elettronica certificata (PEC) dell'Istituto: bancaditalia@pec.bancaditalia.it

Superbonus, Ecobonus e altri Bonus Fiscali Edilizi

Il termine "Superbonus, Ecobonus ed altri Bonus Fiscali Edilizi" definito nel presente Foglio Informativo ricomprende tutte le agevolazioni che lo stato concede, sotto forma di credito d'imposta, a fronte degli interventi di cui alla Legge n. 77/2020 e successive modifiche, d'ora in poi "Decreto Rilancio".

Nello specifico, l'l art. 121 del Decreto Rilancio ha disciplinato l'utilizzo di questa tipologia di bonus in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, secondo due differenti modalità:

- mediante "sconto in fattura" operato dall'esecutore dei lavori, con conseguente passaggio della titolarità del credito in capo a quest'ultimo, che ne potrà usufruire con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale la detrazione sarebbe stata utilizzata dal beneficiario.
- mediante "cessione diretta" del credito maturato a terzi, ivi compresi banche e intermediari finanziari.

In entrambi i casi, il soggetto titolare del credito d'imposta (esecutore dei lavori ovvero soggetto terzi, ivi compresi banche e intermediari finanziari) può cedere il credito d'imposta a sua volta.

I tempi di utilizzo diretto della detrazione da parte del soggetto beneficiario dell'agevolazione (condominio, persona fisica etc.) dipendono dalla tipologia dei lavori in relazione ai predetti interventi:

- per i Superbonus ai sensi dell'art. 119 del Decreto Rilancio: avverrà in 5 quote annuali, ridotte a 4 per le spese sostenute a partire dal 2022 e fino alla scadenza prevista dalla Normativa per ciascun soggetto per gli interventi cd. Sismabonus ex DL 63/2013, convertito in legge 90/2013 (effettuati non in connessione con gli interventi Superbonus) e per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti con spese sostenute nell'anno 2022: avverrà in 5 quote annuali;
- per i Bonus disciplinati dal DL n. 63/2013, convertito in legge 90/2013 e dalla Legge n. 160/2019 (Ecobonus, Bonus ristrutturazione e Bonus Facciate): avverrà in 10 quote annuali.

Che cos'è la Cessione Superbonus, 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 vigente e specificata nel presente Foglio Informativo, trasferisce pro-soluto e a titolo definitivo alla Banca il credito di imposta ottenendo il pagamento del corrispettivo in via anticipata ad un prezzo di acquisto concordato.

Caratteristiche e Rischi

È un'operazione di cessione pro-soluto con la quale il Cedente trasferisce la piena titolarità del credito di imposta alla banca, che lo potrà utilizzare nelle modalità e nei tempi previsti dalla Legge che lo disciplina.

La cessione del credito alla Banca sarà 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 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 31.12.2026, 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 31.12.2026, 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 5% 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 previsto solo per crediti d'imposta pari o superiori a 50.000 euro.

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.rl.) 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 compresa copia della Comunicazione."

La banca 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 filiale.

L'offerta del prodotto è riservata ai soggetti che, alla data di sottoscrizione del contratto di cessione, risultino titolari di un conto corrente presso Intesa Sanpaolo Spa da almeno 30 giorni e per credito d'imposta di importo superiore a 15.000 euro. Il prodotto è riservato ai soggetti di seguito elencati:

- **Persone fisiche** che agiscono al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni e relativamente agli interventi sugli immobili previsti dalla Normativa vigente

  L'offerta è rivolta anche ai soggetti - persone fisiche non nell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni - incapienti, titolari di redditi in regime forfetario, possessori di soli redditi a tassazione separata, che pur non potendo sfruttare direttamente la detrazione per mancanza di IRPEF sufficiente, possono effettuare gli interventi agevolati e optare poi per la successiva cessione del credito alla Banca.

  Per le persone fisiche l'accesso all'offerta della Cessione Condizionata è previsto solo per crediti d'imposta pari o superiori a 50.000 euro.
- **Condomìni** (nel caso di lavori sulle superfici comuni come la realizzazione del cappotto termico, l'installazione d'impianti fotovoltaici o la sostituzione della caldaia). In qualità di Consumatore, il Condominio sottoscriverà il contratto di cessione del credito di imposta per il tramite dell'amministratore. **In caso di Condominio minimo** (intesi come immobile composto da più subalterni con meno di 8 proprietari), in assenza di un amministratore il contratto sarà sottoscritto dal Condomino scelto per effettuare gli adempimenti connessi all'operazione. Si precisa che in caso di Condominio minimo la Banca non richiede l'obbligatorietà di un codice fiscale attribuito al Condominio.
  Sono esclusi i Condomini composti esclusivamente da persone giuridiche;
- **Istituti autonomi case popolari** (IACP) comunque denominati, nonché enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*", per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- **Cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa;**
- **Soci di cooperative divise e indivise;**
- **Enti del terzo settore iscritti nei pubblici registri** (ONLUS, Organizzazioni di volontariato, APS) che non svolgono attività commerciale, per i quali l'agevolazione Superbonus si applica agli interventi realizzati su qualsiasi tipologia di immobile (sia esso residenziale o non) indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile (i.e. merce, strumentale, patrimonio);
- **Enti privati che non svolgono attività commerciale** (i.e. Associazioni di categorie, Enti di rappresentanza, Sindacati, Partiti politici, Movimenti politici, ecc), **inclusi gli Enti privati senza finalità di lucro non iscritti a pubblici registri** (i.e. Associazioni, Fondazioni, Comitati, Mutue, ecc). Si precisa che tali soggetti possono beneficiare del Superbonus limitatamente agli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio condominiale

a prevalente destinazione residenziale: in questo caso, ne beneficiano pro-quota in relazione a tutte le unità immobiliari di cui dispongono (siano esse residenziali o meno);

- **Enti pubblici che non svolgono attività commerciale:** si precisa che tali soggetti possono beneficiare del Superbonus limitatamente agli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio condominiale a prevalente destinazione residenziale: in questo caso, ne beneficiano pro-quota in relazione a tutte le unità immobiliari di cui dispongono (siano esse residenziali o meno).

È escluso dal target market il promissario acquirente di immobile sul quale sono iniziati o eseguiti interventi di riduzione rischio sismico o ristrutturazione. Tale tipologia di bonus è possibile solamente in seguito all'atto di compravendita dell'immobile.

Non rientrano nell'offerta del prodotto i bonus fiscali derivanti dagli interventi in Edilizia Libera e le cessioni che non comprendono tutte le residue quote annuali costituenti il credito d'imposta.

Rischi a carico del Cedente

In caso di contratto di cessione condizionata, il mancato verificarsi della condizione sospensiva entro il 31.12.2026, indipendentemente dalla data stimata dall'Impresa per la conclusione degli interventi e fermo restando il rispetto dei termini di legge previsti per poter usufruire degli specifici bonus fiscali determina la risoluzione del Contratto e il cessionario non è tenuto a corrispondere al Cedente il corrispettivo della cessione.

L'inserimento da parte del cliente nella Piattaforma Intesa Sanpaolo/Deloitte della richiesta di analisi documentale tramite apertura di una Pratica e/o 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.

Corrispettivo e modalità di pagamento

Il Corrispettivo sarà pagato dal Cessionario al Cedente a titolo definitivo entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla data in cui il Credito risulterà nel cassetto fiscale del Cessionario a seguito dell'avvenuto espletamento da parte del Cedente delle formalità previste e della conseguente accettazione della Cessione da parte del Cessionario.

Il corrispettivo sarà corrisposto al cedente mediante accredito sul conto corrente indicato dal cliente ed è determinato in misura percentuale del valore nominale del credito ceduto.

Condizioni economiche

Di seguito sono descritte le condizioni economiche applicate dalla banca.

Le condizioni economiche vigenti tempo per tempo sono pubblicizzate tramite l'aggiornamento del presente Foglio Informativo.

Prezzo di acquisto

Descrizione	Valore
Prezzo di acquisto del credito d'imposta con detrazione fino a 5 quote annuali **per interventi di Superbonus**	85,45% del valore nominale del credito
Prezzo di acquisto del credito d'imposta con detrazione fino a 5 quote annuali **per interventi diversi dal Superbonus**	85,45% del valore nominale del credito

Prezzo di acquisto del credito d'imposta con detrazione fino a 10 quote annuali **per interventi diversi dal Superbonus**	70,00% del valore nominale 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 31.12.2026, indipendentemente dalla data stimata dall'Impresa per la conclusione degli interventi e 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:** per i crediti d'imposta con detrazione **fino a 5 quote annuali**, il Cessionario pagherà al Cedente € 85,45 per ogni € 100,00 di credito d'imposta (85,45% del valore nominale del credito di imposta maturato);
- **per interventi diversi dal Superbonus:** per i crediti d'imposta con detrazione fino a **5 quote annuali**, il Cessionario pagherà al Cedente € 85,45 per ogni € 100,00 di credito d'imposta (85,45% del valore nominale del credito del credito di imposta maturato);
- **per interventi diversi dal Superbonus:** per i crediti d'imposta con detrazione fino a **10 quote annuali**, il Cessionario pagherà al Cedente € 70 per ogni € 100,00 di credito d'imposta (70% del valore nominale del credito di imposta maturato).

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della Legge sull'Usura (L. n. 108/1996), relativo alla categoria di operazioni "Anticipi e sconti commerciali" può essere consultato in filiale e sul sito internet il cui indirizzo è indicato nella sezione "Informazioni sulla banca" del presente foglio informativo nella sezione dedicata alla "Trasparenza".

Avvertenze

Per le condizioni economiche relative al servizio "Copia documentazione" si veda il Foglio Informativo "Servizi vari" disponibile in Filiale e sul sito internet della Banca.

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

- per posta ordinaria a **Ufficio Reclami Intesa Sanpaolo - Piazza San Carlo 156 – 10121 TORINO**,
- per posta elettronica alla casella reclami@intesasanpaolo.com ,
- per posta elettronica certificata (PEC) a reclami@pec.intesasanpaolo.com ,
- tramite **fax al numero 011/0937350**,
- presso la filiale dove è intrattenuto il rapporto o presso altri punti operativi della Banca,
- online compilando l'apposito form presente sul sito www.intesasanpaolo.com nella sezione "Reclami e risoluzione delle controversie",
- se è un Consumatore titolare di contratto My Key, anche tramite APP – dalla funzionalità "Parla con noi" - o Internet Banking, compilando l'apposito form nella sezione "Reclami e risoluzione delle controversie".

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento, se relativi a **operazioni e servizi bancari e finanziari**, entro 45 giorni se riferiti a **prodotti assicurativi** ed entro 60 giorni se si tratta di reclami sui **servizi d'investimento**.

Per i **servizi di pagamento,** la Banca deve rispondere entro 15 giorni dal ricevimento. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta a inviare una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine

entro il quale l'utente di servizi di pagamento otterrà una risposta definitiva. In ogni caso, per tali reclami, il termine per la ricezione della risposta definitiva non supera le 35 giornate operative.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al giudice può

- rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF)
- in materia assicurativa, ricorrere all'Arbitro Assicurativo

Per sapere come rivolgersi agli Arbitri e l'ambito della rispettiva competenza si può consultare i siti www.arbitrobancariofinanziario.it e www.arbitroassicurativo.org, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

Il Cliente per l'esperimento del procedimento di mediazione nei termini previsti dalla normativa vigente può ricorrere:

- al Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie–ADR. Il Regolamento del Conciliatore BancarioFinanziario può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it o chiesto alla Banca;
- oppure a un altro organismo iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Il Cliente consumatore può anche attivare la procedura di Conciliazione Permanente offerta dalla Banca, per i prodotti previsti nel relativo Regolamento.

L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito www.giustizia.it. La Guida Pratica all'Arbitro Bancario Finanziario ("ABF in parole semplici" e "Guida all'utilizzo del portale ABF"), il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario e la Sintesi del Regolamento di Conciliazione Permanente sono a disposizione del Cliente presso ogni Filiale e sul sito internet della Banca, nella sezione "Reclami e risoluzione delle controversie".

Legenda

Cedente	Il titolare del Credito d'imposta ed ogni suo successore o avente causa.
Cessionario o Banca	Intesa Sanpaolo SpA ed ogni suo successore o avente causa.
Cessione	Contratto mediante il quale il Cedente trasferisce al Cessionario il Credito conseguendo il relativo Corrispettivo. La Cessione del Credito è disciplinata dagli articoli 1260 e s.s. del Codice Civile.
Corrispettivo della cessione di credito	Indica quanto dovuto dalla Banca al Cedente a titolo di corrispettivo della Cessione, determinato in misura percentuale del valore nominale del Credito ceduto.
Credito	Il credito d'imposta sorto ai sensi della normativa vigente.
Data di Cessione	Data di conclusione del Contratto di Cessione.
Data di pagamento	Data di pagamento del Corrispettivo.
Ecobonus	Interventi di efficienza energetica previsti dall' Art. 14, c.1, D.L. 63/2013.
Sismabonus	Interventi di adozione di misure antisismiche previste dall' Art. 16, c. 1 bis, D.L.63/2013.
Superbonus	Per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, disciplinati dagli articoli 119 e 121 del DL 19 maggio 2020 n. 34 (Decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020 e successive modifiche.
Edilizia Libera	L'attività edilizia libera è disciplinata dall'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e D.L. 222/2016
Attestazione	Attestazione rilasciata dal consulente di gradimento del Cessionario 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 (l'elenco dei lavori effettuati solo nel caso di contratto di cessione condizionato), l'elenco dettagliato delle fatture e l'elenco dei documenti a disposizione del Cessionario compresa copia della comunicazione relativa all'opzione degli interventi di cui al Provvedimento (solo nel caso di contratto di cessione condizionato).
Dichiarazione di verifica preliminare	Dichiarazione rilasciata dal consulente di gradimento del Cessionario in merito alla sussistenza dei requisiti di procedibilità della cessione del Credito.
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 di interesse è usurario e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia della relativa categoria e accertare che quanto

	richiesto dalla banca non sia superiore.
Tasso Limite	Tasso corrispondente al Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) aumentato di una percentuale pari a 1/4 del TEGM stesso nonché di altri 4 punti percentuali (così come attualmente previsto dall'art. 2 c. 4 della legge n. 108/1996). Le misure del TEGM e del "Tasso limite" (cd. tasso soglia) sono rilevabili dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze pubblicato periodicamente sulla Gazzetta Ufficiale.
Reclamo	Ogni atto con cui un Cedente chiaramente identificabile contesta in forma scritta alla Banca un suo comportamento o un'omissione.