

# Due nodi da sciogliere per il sisma-bonus

Sulle detrazioni fino all'85% per la messa in sicurezza pesano il rischio incapienza e l'entità dell'investimento

## Rata extra large

Sfruttando tutto il plafond di spesa ammessa lo sgravio annuo andrà da 9.600 a 16.320 euro

## La chance per i condomini

In caso di opere sulle parti comuni il credito si potrà cedere a soggetti privati e fornitori

ACURA DI

**Dario Aquaro**  
**Cristiano Dell'Oste**

■ Detrazioni ricche come il sisma-bonus previsto dalla legge di bilancio 2017 non si vedevano da dieci anni, da quando il 55% sul risparmio energetico veniva rimborsato dal fisco in tre rate annuali. Basta questo dettaglio a dimostrare quanto sia forte la volontà del Governo di dare una spinta alla messa in sicurezza preventiva contro i terremoti. Tuttavia, il pacchetto di agevolazioni delineato dal Ddl ora alla Camera non pare in grado di offrire a tutti i proprietari l'aiuto economico necessario a sostenere i lavori di prevenzione.

Lo strumento della detrazione – tratanti pregi, compreso il contrasto al sommerso – ha due limiti:

■ il contribuente deve avere (o farsi prestare) il denaro per pagare i lavori, e solo l'anno successivo – quando presenterà la dichiarazione dei redditi – il fisco comincerà a rimborsargli a rate una quota dell'investimento iniziale, sotto forma di sconto dalle imposte;

■ se l'imposta non è così "capiante" da assorbire la detrazione, parte del bonus andrà perso.

È chiaro che chi ha le risorse iniziali da investire e dichiara un reddito elevato sfrutterà al massimo le detrazioni *extra large*. Ma bisogna intendersi su "quanto" dev'essere alto il reddito. Ad esempio, chi spenderà 100mila

euro nel 2017 per mettere in sicurezza una villetta in zona 2 con passaggio a una classe di rischio sismico inferiore potrà recuperare in cinque anni il 70% dell'investimento: quindi il bonus sarà di 13.440 euro l'anno. Uno sconto per assorbire il quale serve un reddito di almeno 45mila euro – presumendo l'assenza di altre detrazioni – che sale a circa 46mila per dipendenti e pensionati (che hanno detrazioni ad hoc legate al reddito).

In Umbria il reddito complessivo medio dichiarato nel 2015 è stato di 19.160 euro, cui corrisponde un'imposta netta di 4.255 euro. Mentre nelle Marche e in Abruzzo, altre due regioni ad alto rischio e colpite dagli ultimi terremoti, entrambi i valori sono poco più bassi. Anche ipotizzando un investimento iniziale dimezzato a 50mila euro – e anche riducendo la detrazione al 50% se i lavori non migliorano la classe sismica – il bonus varrebbe 5mila euro all'anno. Come dire: per il contribuente medio di queste regioni l'incapienza è dietro l'angolo e la riduzione del recupero da dieci a cinque anni può persino essere controproducente, perché ingrossa la rata.

Per rimediare, il Ddl di bilancio prevede la possibilità di cedere la detrazione, ma solo per i bonus "maggiorati" per lavori su parti comuni condominiali, ed esclude espressamente la cessione a banche e intermediari finanziari. Quindi bisognerà tro-

vare un soggetto capiente disposto a rilevare il credito d'imposta (magari il genitore che paga i lavori per la casa del figlio). Oppure si potrà proporre all'impresa di acquisire il bonus in cambio di uno sconto sulla fattura: è un'ipotesi interessante, anche se molto dipende da come le Entrate attueranno la norma ed è evidente che l'azienda dovrà a sua volta farsi finanziare per coprire il costo dei lavori.

Un'altra soluzione contro l'incapienza – ora non prevista dal Ddl – è lasciare libero il contribuente di scegliere il numero di rate entro un *range* prefissato. È già successo nel 2008 per l'ecobonus, ma andrebbe valutato il costo per l'Erario e non sarebbe una soluzione per tutti.

Le cose si complicano per i proprietari che non hanno le risorse per sostenere l'investimento. In questi casi serve un finanziamento che riduca o azzeri l'esborso iniziale. Trovare un equilibrio finanziario sostenibile – a tavolino – non sembra impossibile (si veda l'articolo in basso). Ma si tratta di soluzioni la cui praticabilità andrà provata sul campo.

Ancora più complessa è infine la situazione in cui il proprietario, oltre a non avere il denaro, è incapiente, perché qui va trovata anche una strada per "monetizzare" il bonus, cedendolo a privati o all'impresa incaricata dei lavori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Percentuali su più livelli

Le detrazioni per la messa in sicurezza antisismica nel 2016 e le regole previste dal Ddl di bilancio dal 2017

Tipo di edificio e zona di rischio	Spesa massima agevolata (euro) e detrazione %	Rateazione (anni)	Rata annua di detrazione su una spesa di 100.000 euro	Cessione del credito
<b>LE REGOLE FINO ALLA FINE DEL 2016</b>				
Abitazioni principali e costruzioni adibite ad attività produttive in zona 1 e 2	96.000  65%	10	6.240	✗
"Patrimonio edilizio" in genere in zona 3 e 4 e altri edifici in zona 1 e 2	96.000  50%	10	4.800	✗
<b>IL PROGETTO DAL 2017</b>				
Abitazioni e costruzioni adibite ad attività produttive in zona 1, 2 e 3	96.000  50%	5	9.600	✗
Spese pagate dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021	96.000  70%	5	13.440	✗
	96.000  75%	5	14.400	✓
	96.000  80%	5	15.360	✗
	96.000  85%	5	16.320	✓
	96.000  50%	10	4.800	✗
"Patrimonio edilizio" in genere in zona 4 e altri edifici in zona 1, 2 e 3	48.000  36%	10	1.728	✗

**L'opzione.** L'abbinata con i mutui ristrutturazione

# Se lo sconto fiscale ripaga il prestito

■ Quando la capienza fiscale è sufficiente ad accogliere la detrazione, ma non si dispone della liquidità per pagare gli interventi, si può valutare un finanziamento. Considerando tuttavia che, oltre alle "normali" condizioni reddituali e di età richieste al contribuente, il mutuo ristrutturazione - a seconda degli istituti - viene di solito erogato fino a una certa percentuale del valore dell'immobile.

Per semplicità, prendiamo l'esempio di un 50enne, dipendente a tempo indeterminato, che intenda finanziare i lavori antisismici su una casa nelle Marche in zona 2: andrebbe sì a pagare le rate del mutuo, ma potrebbe anche scalare dall'Irpef una parte della spesa. Per un conveniente mutuo quinquennale di 50mila euro con tasso fisso a copertura dell'intera spesa edilizia, il contribuente dovrebbe restituire alla banca ogni anno circa 10.300 euro; mentre con la dichiarazione dei redditi suc-

cessiva ai lavori si vedrebbe restituiti in forma di detrazione 7mila o 8mila euro, a seconda del "salto" di classe di rischio (cui potrebbe aggiungersi la detrazione del 19% sugli interessi se si ristrutturasse l'immobile adibito ad abitazione principale). Con finanziamento decennale, la rata scenderebbe a circa 5.400 euro e sarebbe inferiore allo "sconto" fiscale: ma per il primo anno di rimborso alla banca e dal settimo in poi, rata e detrazione non si incrocerebbero.

E nel caso si volesse (e potesse) chiedere 100mila euro? Con mutuo quinquennale si restituirebbero alla banca circa 20.850 euro l'anno, a fronte di un successivo bonus fiscale di 13.440 o 15.360 euro. Mentre se il finanziamento fosse decennale, le rate annue sarebbero pari a quasi 11.150 euro: anche qui, inferiori all'importo della detrazione ma da versare in dieci anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA