

# Sisma bonus: come massimizzare il beneficio della detrazione per la ristrutturazione immobiliare

di

**Publicato il 9 Novembre 2017**

alcuni suggerimenti per massimizzare il beneficio della detrazione IRPEF in seguito a lavori di ristrutturazione che beneficiano del Sisma bonus

L'Agenzia delle entrate restringe il perimetro applicativo del sisma bonus e fornisce un'interpretazione estremamente penalizzante per i contribuenti. Risulta così in parte vanificato lo spirito della norma che intendeva fornire un aiuto concreto alle popolazioni danneggiate dall'evento calamitoso.

I chiarimenti sono stati forniti dall'Agenzia delle entrate in risposta all'interpello n. 909-345 del 2017. La soluzione negativa alle soluzioni proposte è stata indicata dalla DRE dell'Emilia Romagna.

Il primo problema riguardava il numero di rate previsto dalla legge al fine di considerare in detrazione gli oneri in questione. La soluzione dell'Amministrazione finanziaria è sicuramente aderente al dato letterale della norma, che fa riferimento alla detrazione in cinque quote di pari importo. Invece il contribuente, in possesso di un reddito di modesta entità, al fine di non perdere una parte della detrazione avrebbe voluto considerare in detrazione la spesa in dieci quote.

Probabilmente, superando un'interpretazione rigidamente letterale, l'Agenzia delle entrate avrebbe potuto spingersi oltre con una soluzione pro contribuente laddove fosse stata presa in considerazione la *ratio* della modifica normativa.

La previsione della detrazione in cinque rate anziché dieci rappresenta la prima deroga rispetto ad una soluzione oramai consolidata. Il legislatore ha inteso rendere più veloce il recupero del costo affrontato con riferimento alla messa in sicurezza degli immobili ubicati in zone a rischio sismico. In particolare, ha inteso incentivare maggiormente gli interventi dei privati in considerazione della necessità effettuare una serie di interventi preventivi non più differibili in considerazione del diffuso rischio sismico presente

nella maggior parte delle aree geografiche del nostro Paese. Al contrario, un'interpretazione nel senso proposto dall'Agenzia delle entrate rischia di disincentivare la messa in sicurezza degli immobili per quei contribuenti che, in possesso di redditi di modesta entità rischiano di non recuperare integralmente la detrazione collegata alle spese di adeguamento sostenute. E' sicuramente vero che il legislatore avrebbe potuto formulare la disposizione in maniera diversa utilizzando, ad esempio, l'espressione "con un minimo di cinque rate", ma in considerazione della *ratio* della disposizione sarebbe stato possibile addivenire ad una soluzione diversa.

La soluzione è stata altresì negativa con riferimento alla determinazione del massimale di spesa ammissibile. Secondo l'interpretazione della DRE dell'Emilia Romagna, il tetto di spesa è unico, per tutti gli interventi, ed ammonta a 96.000 euro. In buona sostanza il contribuente deve cumulare sia le spese di ristrutturazione dell'immobile, sia quelle strettamente connesse all'adeguamento necessario per la prevenzione del rischio sismico. Ad esempio se il contribuente ha sostenuto spese per la ristrutturazione dell'immobile pari a 80.000 euro e spese per la messa in sicurezza dello stesso immobile dal rischio sismico, per un importo di 40.000 euro, per un totale complessivo di 120.000 euro, le percentuali di detrazione dovranno essere applicate su un importo complessivo di 96.000 euro. Gli oneri sostenuti per la prevenzione del rischio sismico sono assorbiti dal massimale di spese generale.

Il contribuente dovrebbe però essere libero di scegliere le percentuali di detrazione da applicare. Ad esempio il "sisma bonus" prevede che la percentuale di detrazione ordinaria, pari al 50 per cento, possa essere rafforzata qualora gli interventi diano luogo ad riduzione di una o due classi di rischio sismico. Se l'intervento comporta la riduzione di una classe di rischio la detrazione sarà pari al 70 per cento, invece per due classi il beneficio sarà pari all'80 per cento.

Nell'esempio il contribuente avrà un maggior vantaggio applicando la detrazione del 70 per cento o dell'80 per cento sull'importo della spesa sostenuta per l'adeguamento sismico, pari a 40.000 euro, applicando successivamente la detrazione del 50 per cento per i lavori di ristrutturazione, il cui importo residuo detraibile ammonta a 56.000 euro. In tale ipotesi il contribuente riesce a rendere massima la detrazione senza superare il tetto di spesa complessivo di 96.000 euro. Secondo al DRE dell'Emilia Romagna in tetto autonomo di spesa è previsto esclusivamente per i bonus relativi al risparmio energetico.

9 novembre 2017

Nicola Forte