

Fisco e immobili. Al convegno Odcec di Avezzano - Il Sole 24 Ore 700 professionisti

Demolire e ricostruire, spiraglio sul sisma bonus

Allo studio della Dre Abruzzo la detrazione del 70-85%

Saverio Fossati

■ Demolizione con ricostruzione, la direzione regionale Abruzzo dell'agenzia delle Entrate apre uno spiraglio sulla possibilità di sfruttare il sisma bonus. Al convegno organizzato ieri dall'Ordine dei commercialisti e degli esperti contabili (Odcec) Avezzano e Marsica, in collaborazione con il Quotidiano del Sole 24 Ore-Condominio, si sono confrontati docenti universitari, ingegneri e fiscalisti e 700 professionisti. L'agenzia delle Entrate non si sottrae all'appuntamento, fornendo indicazioni significative su alcuni dei temi più sentiti in un'area ad altissimo rischio sismico (quasi tutta in zona 1 e 2).

La Dre Abruzzo, rappresentata dal capo della consulenza Alessandro Di Giamberardino, ha aperto una serie di riflessioni. An-

zitutto, all'interrogativo se il sisma bonus sia una detrazione diversa da quella per il recupero edilizio la risposta della Dre è stata negativa: la risoluzione 147/2017 ha chiarito (rispondendo a un quesito su un intervento di recupero edilizio che prevedeva anche lavori antisismici) che in quel caso si tratta di un unico intervento di recupero che viene assorbito anche se il tetto detraibile è unico.

Con conseguente detrazione in 5 anni sino all'85% della spesa; ma «se invece le spese sono fatturate diversamente per diversi interventi si possono avere - ha precisato Di Giamberardino - le due detrazioni separate», il che è una scelta obbligata quando gli importi dei diversi lavori superino, se cumulati, il tetto previsto per il sisma bonus.

La Dre Abruzzo è poi passata a chiarire un altro aspetto fondamentale in tutte le zone ad alta sismicità, cioè se sia possibile beneficiare del sisma bonus sulle spese per lavori di demolizione-ricostruzione, che possano essere ricondotti al concetto di ristrutturazione secondo il Dpr 380/2001, mantenendo la volumetria iniziale (anche con variazione di sagoma).

La Dre Emilia Romagna ha negato la possibilità, perché il sisma-bonus si applica solo con un intervento sulle strutture esistenti e quindi non può riguardare la costruzione di nuovi edifici che comunque dovrebbero rispettare le norme antisismiche, anche se secondo il Tu Edilizia si tratta di ristrutturazione. Quindi detrazione al 50% e non quella che va dal 70% all'85%.

Anche se la demolizione con ricostruzione è spesso meno costosa di una ristrutturazione sull'esistente. Ma, ha detto Di Giamberardino: «Forse si potrebbe fare anche una valutazione diversa: con la manovra della scorsa primavera il sisma bonus è stato esteso agli interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici, per ridurre il rischio sismico, eseguiti da imprese che entro 18 mesi cedano gli immobili. È quindi possibile sostenere che il legislatore abbia inteso agevolare la demolizione e ricostruzione in ogni caso? Potrebbe essere, anche se occorre osservare che l'ultima agevolazione riguarda solo la zona 1. La riflessione, comunque, nasce da un interpello ricevuto dalla Dre Abruzzo, la cui risposta è allo studio».

