

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».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Locazioni. Il ministero delle Infrastrutture: per la cedolare al 10% il contratto va vidimato da un'associazione

## Affitti concordati con «visto»

Per gli sconti fiscali sugli affitti concordati ci vuole il timbro delle associazioni di proprietà o inquilinato. Il ministero delle Infrastrutture ha risposto con chiarezza a una richiesta di chiarimenti di Confabitare (proprietari) dopo un anno di dubbi e perplessità.

Nel decreto interministeriale del 16 gennaio 2017, che ha rinnovato le modalità per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, è infatti stabilito che inquilini e proprietari possano farli validare da almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale, ottenendo una attestazione di rispondenza per confermare la correttezza del calcolo del canone concordato, e del rispetto dei criteri e parametri previsti dall'accordo. A seguito di una

serie di dubbi sulla fruibilità delle agevolazioni fiscali (soprattutto la cedolare secca ridotta dal 21% al 10% ma con bonus anche ai fini Imu), anche per chi avesse firmato i contratti senza farli vidimare dalle associazioni, il presidente di Confabitare, Alberto Zanni, ha proposto la questione al Mit lo scorso 22 gennaio.

Il Mit (con lettera n. U.0001380.06-02-2018) ha risposto, in tempi rapidissimi, lo scorso il 6 febbraio, ricordando che la convenzione nazionale (recepita nel decreto) ha considerato facoltativo il ricorso alle associazioni territoriali per quanto riguarda la definizione del canone.

Ma, precisa il Mit, «per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l'obbligatorie-

tà dell'attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla pubblica amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali». Ne consegue, conclude il Mit, che in caso di accertamento da parte dell'Agenzia occorre esibire l'attestazione, che può essere data indifferentemente da un'associazione di proprietari piuttosto che di inquilini.

Sulla stessa linea, precisa Zanni, si era mosso anche il Comune di Bologna (risposta 445436 del 7 dicembre 2017) in relazione ai bonus sull'Imu.

Sa.Fo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Quotidiano del  
**Condominio** 24



**DECORO ARCHITETTONICO**

**Negozi, doppia strada per i colori di infissi e insegne di Luca Bridi**

Il colore degli infissi di un'unità immobiliare ad uso commerciale non può essere modificato, ancor più se si discosta dal regolamento condominiale.

quotidianocondominio.ilsole24ore.com  
La versione integrale dell'analisi

8/02/2018