

## Incentivo debole per chi ha poca liquidità

Cristiano Dell'Oste » pagina 2

### FOCUS. LE CRITICITÀ

# Ma l'incentivo resta debole per chi ha poca liquidità

di Cristiano Dell'Oste

Uno strumento efficace, ma non universale. Il sismabonus offre un incentivo molto potente a chi è interessato a rendere la propria casa "a prova di terremoto". Ma, per come è concepita la detrazione, i vantaggi vengono massimizzati solo in caso di abitazioni unifamiliari (o composte da poche unità immobiliari) possedute da proprietari con risorse sufficienti a finanziare i lavori e un reddito medio-alto. Al contrario, l'incentivo si rivela piuttosto blando in presenza di quelle "condizioni sfavorevoli" già emerse un anno fa durante l'iter di approvazione della legge di Bilancio 2017. Pensiamo alle situazioni in cui il proprietario non ha denaro da investire o ha un reddito troppo basso per sfruttare la detrazione. E aggiungiamo il caso di chi vive in condomini in cui la maggioranza è contraria all'intervento.

Sel'obiettivo di politica pubblica è promuovere la messa in sicurezza degli edifici, bisogna riconoscere che il sismabonus, contro questi inconvenienti, va rafforzato. I dati rilevati da Isine sono un'ulteriore conferma. Prendiamo un caso frequente, una palazzina in cemento armato realizzata prima del 1971, con 18 appartamenti: se è in zona sismica 2, la spesa media per l'adeguamento è nell'ordine dei 520mila euro, che corrisponde a circa 29mila euro ad alloggio. Non è una cifra "impossibile" in assoluto, ma bastano pochi dissensi al di là della difficoltà di raggiungere il quorum in assem-

blea, poi occorre che tutti partecipino alla spesa preconstituendo il fondo lavori.

Nel tentativo di ridurre l'esborso iniziale per chi ha meno risorse, la legge di Bilancio permette di cedere il sismabonus. Ma è una chance limitata alle spese per lavori su parti comuni che migliorano l'edificio di una o due classi di rischio sismico (agevolati al 75 o 85%). Quindi gli immobili senza parti comuni sono esclusi. Inoltre, anche dove la cessione è ammessa, non si può trasferire lo sconto fiscale a banche o intermediari finanziari - possibilità invece concessa agli incipienti per l'ecobonus - ma solo a «fornitori» o «soggetti privati». Perciò, a meno di cedere il bonus a un parente o creare un "mercato tra privati" delle agevolazioni, dev'essere l'impresa a "fare da banca" al condominio, accettando di essere pagata in parte con il credito fiscale e offrendo in cambio uno sconto sui lavori. Con tutti i limiti legati alla disponibilità di cassa del costruttore (o alla sua finanziabilità).

Né si può sottovalutare l'entità della detrazione, che va divisa in cinque rate annuali per i lavori eseguiti in zona 1, 2 e 3. Sempre nell'esempio della palazzina, lo sconto dall'Irpef è di 4.622 euro l'anno. Una detrazione che, per essere assorbita, richiede un reddito di almeno 19.500 euro (senza considerare le detrazioni per lavoro dipendente e pensione, altrimenti la soglia si alza). Peccato che in molte zone d'Italia l'importo medio dichiarato sia ben al di sotto di questi valori. Il che riduce l'appeal del bonus.

Quanto all'importo massimo su cui calcolare l'agevolazione (96mila euro per unità immobiliare), di solito copre senza problemi la spesa negli edifici abitativi plurifamiliari, ma può rivelarsi insufficiente negli edifici monofamiliari di grandi dimensioni, oltre che nel caso di capannoni ed edifici non residenziali. Il problema è già stato sollevato (siveda Il Sole 24 Ore del 14 agosto) ed è un altro dei memo per la prossima legge di Bilancio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA.

