

L'Agenzia conferma: sì al cumulo tra Sismabonus e detrazione ex art. 16-bis TUIR

Nota Redazionale

La detrazione di cui all'art. 16-*bis*, comma 3, del TUIR è cumulabile con la detrazione "Sismabonus" di cui all'art. 16, comma 1-*quater*, del decreto legge 63/2013.

È quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate con [la risposta a interpello n. 242/2025](#), con la quale sono stati forniti rilevanti chiarimenti in materia di agevolazioni fiscali per interventi edilizi e antisismici.

In particolare, l'Amministrazione finanziaria, richiamando [la risposta ad interpello n. 437 del 24 giugno 2021](#) e la [circolare 17/E del 2023](#), ha chiarito che il contribuente persona fisica, al quale sia stata trasferita la detrazione di cui all'art. 16 del decreto legge n. 63 del 2013 non ancora utilizzata dall'impresa venditrice, può – nel rispetto del limite complessivo di spesa di 96.000,00 euro e delle ulteriori condizioni previste dalla norma – fruire anche della detrazione di cui all'art. 16-*bis*, comma 3, del TUIR.

Nel caso in esame, l'istante rappresentava di aver acquistato, in data 9.12.2024, da una impresa di costruzione un'unità immobiliare unifamiliare, per la quale era stato previamente rilasciato il permesso di costruzione per ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti.

Sulla suddetta unità, censita nella categoria catastale F/3 ("unità in corso di costruzione"), erano stati completati i soli lavori strutturali e tali interventi, come attestato da apposita documentazione depositata ai fini della fruizione del beneficio sismabonus (allegati B1 e B2), determinavano una riduzione di due classi di rischio sismico rispetto alla situazione originaria.

L'immobile, conformemente a quanto disposto dalla [risoluzione n. 14/E dell'8 marzo 2024](#), poteva quindi beneficiare dell'incentivo fiscale di cui agli artt. 14 e 16, comma 1-*bis*, del D.L. 63/2023 che ha ammesso tale agevolazione anche per i beni immobili in corso di costruzione purché vengano conclusi i lavori strutturali con conseguente miglioramento della classe sismica asseverata e collaudata.

L'istante precisava, inoltre, che all'atto di compravendita era stato convenuto che la detrazione di cui al citato D.L. 63/2023 non ancora fruita dal venditore, maturata sull'edificio oggetto di cessione, fosse trasferita all'acquirente ai sensi dell'art. 16-*bis*, comma 8, del TUIR.

Alla luce di tali circostanze, il contribuente richiedeva il parere all'Amministrazione finanziaria circa la possibilità di usufruire della detrazione IRPEF di cui all'art. 16-*bis* comma 3 del TUIR sulla base di un importo forfettario pari al 25% del 50% del prezzo di vendita dell'immobile restaurato o ristrutturato, in aggiunta al beneficio della detrazione di cui all'art. 16, comma 1-quater del decreto legge 63/2013 (c.d. sisma bonus intervento) trasferiti in sede di rogito.

Orbene, l'Agenzia delle Entrate, ribadendo quanto disposto dalla circolare n. 17/E del 2023, ha affermato non solo che la detrazione prevista dall'articolo 16-*bis*, comma 3, del TUIR può essere fruita anche nel caso in cui il rogito venga stipulato prima dell'ultimazione dei lavori sull'intero fabbricato e solo a partire dall'anno di imposta in cui i lavori risultano ultimati, ma anche che *"in caso di effettuazione sul medesimo edificio di interventi antisismici e di interventi di recupero del patrimonio edilizio, il limite di spesa è unico (euro 96.000,00) in quanto riferiti all'immobile"*.

Così, l'Amministrazione finanziaria, nel confermare l'orientamento già espresso [nella risposta n. 437/2021](#), ha chiarito nella risposta ad interpello in commento che le due detrazioni in esame sono tra loro cumulabili. Ciò in quanto la detrazione di cui al comma 3 dell'art. 16-*bis* del TUIR è calcolata sul prezzo di vendita dell'immobile, mentre la detrazione "Sismabonus" di cui all'art. 16 del d.l. n. 63 del 2013 viene calcolata sul costo sostenuto – analiticamente determinato sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati – per gli interventi di riduzione del rischio sismico.

In conclusione, il contribuente acquirente può legittimamente beneficiare di entrambe le detrazioni, con l'unico limite per cui la detrazione di cui all'art. 16-*bis*, comma 3, del TUIR può essere fruita solo dall'anno di imposta in cui relativi lavori siano stati ultimati e nel limite complessivo di spesa di 96.000,00 euro.