Sismabonus acquisti, conta la cassa: per lo sconto pieno occorre aver sostenuto entro il 2024 la spesa "agevolata" fino a 96.000 euro

Nota Redazionale

La risposta a interpello n. 31 dell'11 febbraio 2026 dell'Agenzia delle Entrate affronta il tema del sismabonus acquisti di cui all'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto-legge n. 63 del 2013, con particolare riferimento alle compravendite stipulate entro il 31 dicembre 2024 nelle quali il pagamento del prezzo sia avvenuto solo parzialmente entro tale data, con saldo differito all'anno successivo.

La questione si inserisce nel quadro normativo che disciplina, da un lato, la determinazione della detrazione in relazione al "prezzo della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita", entro il limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, e, dall'altro, il criterio temporale del sostenimento della spesa, rilevante ai fini dell'individuazione dell'anno di spettanza della detrazione, nonché della possibilità di esercitare le opzioni alternative dello sconto in fattura e della cessione del credito di cui all'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020.

Nel caso oggetto dell'istanza, una società operante nel settore immobiliare aveva realizzato interventi di demolizione e ricostruzione con riduzione di due classi di rischio sismico, ultimati nel corso del 2024 e attestati mediante la documentazione tecnica prevista dalla normativa vigente. Nel mese di dicembre 2024 erano stati stipulati tre atti di compravendita aventi ad oggetto unità immobiliari site nell'edificio ricostruito, per le quali risultavano sussistenti i presupposti per l'applicazione del sismabonus acquisti nella misura dell'85 per cento.

In sede di fatturazione, la società aveva applicato, per ciascun acquirente, uno sconto sul corrispettivo pari a 81.600 euro, corrispondente all'85 per cento del limite massimo di spesa agevolabile di 96.000 euro. Tuttavia, dalla documentazione emergeva che, alla data del 31 dicembre 2024, gli acquirenti avevano corrisposto soltanto una parte del prezzo complessivo, in misura pari rispettivamente a 11.000 euro, 12.000 euro e 5.000 euro, mentre la restante parte risultava pattuita con scadenza nel 2025.

L'istante aveva prospettato che la detrazione dovesse considerarsi integralmente maturata nell'anno 2024, in quanto nello stesso anno erano stati sia ultimati gli interventi edilizi rilevanti sia stipulati gli atti di compravendita, ritenendo non rilevante, ai fini dell'individuazione dell'anno di spettanza, la circostanza che parte del prezzo fosse stata corrisposta nell'anno successivo.

L'Agenzia delle Entrate non ha condiviso tale impostazione, richiamando il principio secondo cui la detrazione in esame, pur essendo calcolata sul prezzo risultante dall'atto pubblico di compravendita, è comunque correlata alle spese effettivamente sostenute. In particolare, nella risposta si afferma che "*il sismabonus acquisti spetta agli acquirenti delle unità immobiliari nell'anno in cui la spesa è stata effettivamente sostenuta (i.e. sono stati effettuati i pagamenti), indipendentemente dalla data di stipula del contratto di compravendita*".

Inoltre, viene precisato che "*la detrazione, in particolare, ancorché calcolata sul prezzo risultante dall'atto pubblico di compravendita, è commisurata alla spesa effettivamente sostenuta (e debitamente documentata) e, dunque, ai fini della relativa fruizione è necessario il sostenimento della spesa stessa*". Tale impostazione è ricondotta al più generale principio, già espresso nella prassi amministrativa, secondo cui, per i soggetti non titolari di reddito d'impresa, l'individuazione del periodo d'imposta di imputazione delle spese avviene in base al criterio di cassa.

Alla luce di tali considerazioni, nel caso prospettato, la detrazione è risultata fruibile da parte degli acquirenti in relazione alle somme effettivamente corrisposte nei diversi anni, con applicazione, per la quota di spesa sostenuta nel 2024, delle percentuali vigenti in tale anno e, per la quota corrisposta nel 2025, delle aliquote ridotte previste dal comma 1-*septies*.1 dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013.

Con riferimento alle modalità alternative di fruizione della detrazione, la risposta richiama il disposto dell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020, evidenziando che, per gli interventi edilizi diversi dal superbonus, la possibilità di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito è limitata alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2024. Ne consegue che le somme corrisposte nel 2025 non possono essere oggetto di tali opzioni.

La risposta si sofferma inoltre sulla corretta determinazione dello sconto in fattura in relazione al limite massimo di spesa agevolabile. In particolare, viene chiarito che, ai fini dell'applicazione dello sconto massimo di 81.600 euro (pari all'85 per cento di 96.000 euro), è necessario che entro il 31 dicembre 2024 risulti sostenuta una spesa complessiva tale da raggiungere il predetto limite. A tal fine, considerato che lo sconto copre l'85 per cento della spesa, la quota di corrispettivo che deve essere effettivamente versata dall'acquirente entro tale data è pari al restante 15 per cento, ossia 14.400 euro. Analogamente, nel caso di aliquota del 75 per cento, la quota da versare risulterebbe pari a 24.000 euro.

Sul punto, la risposta evidenzia che "*lo sconto sarebbe stato correttamente applicato qualora*

la fattura avesse indicato un corrispettivo pari a 96.000 euro e fossero stati pagati 14.400 euro". Nel caso esaminato, non essendo stati raggiunti tali livelli di pagamento entro il 2024, l'importo dello sconto applicato è risultato superiore a quello spettante.

In conseguenza di ciò, l'Agenzia conclude che le opzioni per lo sconto in fattura non possono ritenersi correttamente esercitate, in quanto effettuate per importi non spettanti, e che, pertanto, "*non sono maturati i crediti di imposta corrispondenti agli sconti sui corrispettivi concessi agli acquirenti". La fattispecie viene ricondotta, nell'oggetto della risposta, al "mancato perfezionamento dell'opzione" e alla "insussistenza del credito d'imposta*".

Dalla ricostruzione fornita emerge, dunque, che, ai fini del sismabonus acquisti, la stipula dell'atto di compravendita entro il termine di vigenza dell'agevolazione costituisce condizione necessaria ma non sufficiente per la maturazione della detrazione nell'anno di riferimento, dovendo essere considerato determinante il momento del pagamento del prezzo. Conseguentemente, la misura della detrazione fruibile e la possibilità di esercitare le opzioni alternative previste dall'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 risultano strettamente correlate all'ammontare delle somme effettivamente corrisposte entro il 31 dicembre 2024.