Sismabonus e Bonus edilizia: via libera al doppio beneficio per l’acquirente

17 Settembre 2025

L’acquirente di un’abitazione demolita e ricostruita in chiave antisismica può beneficiare contemporaneamente del Sismabonus e del Bonus edilizia per l’acquisto di case in fabbricati interamente ristrutturati. A chiarirlo è l’Agenzia delle Entrate con la Risposta n. 242 del 15 settembre 2025, che riconosce la compatibilità dei due incentivi in capo allo stesso soggetto.

In particolare, il Sismabonus viene trasferito insieme all’immobile dall’impresa cedente all’acquirente, mentre la detrazione Irpef per l’acquisto spetta per le unità immobiliari cedute entro 18 mesi dal termine dei lavori, come previsto dall’art. 16 del D.L. 63/2013 (conv. legge 90/2013) e dall’art. 16-bis, comma 3, del Tuir (Testo unico delle imposte sui redditi).

Il caso concreto

La vicenda riguarda un contribuente che nel 2024 ha acquistato una casa unifamiliare “al grezzo”, accatastata nella categoria provvisoria F/3 (“unità in corso di costruzione”). Prima del rogito, l’impresa cedente aveva già realizzato e certificato i lavori strutturali antisismici, maturando il diritto al Sismabonus.

Tuttavia, l’impresa non ha fruito direttamente dell’agevolazione e quindi, in sede di vendita, ha trasferito all’acquirente tutte le 10 quote annuali di detrazione, come consentito dall’art. 16-bis, comma 8, del Tuir, che prevede il passaggio delle agevolazioni non utilizzate in caso di vendita dell’immobile.

L’acquirente, che provvederà ai lavori di finitura, ha chiesto all’Agenzia se potesse cumulare al Sismabonus anche il Bonus edilizia per fabbricati interamente ristrutturati.

La risposta dell’Agenzia

L’Amministrazione finanziaria ha risposto positivamente, richiamando precedenti chiarimenti (R. 437/2021 e C.M. 17/E/2023). In sostanza, in caso di vendita di un’abitazione unifamiliare demolita e ricostruita con miglioramento sismico:

- l’acquirente può subentrare nella detrazione Sismabonus per le quote non utilizzate dall’impresa;
- può, contemporaneamente, beneficiare della detrazione per l’acquisto di case in fabbricati interamente ristrutturati dall’impresa, a partire dal periodo d’imposta in cui i lavori vengono ultimati.

Il tutto nel rispetto del limite complessivo di spesa pari a 96.000 euro.

Motivazioni e precisazioni

Secondo l’Agenzia, le due agevolazioni non si sovrappongono: il Bonus edilizia è determinato sul prezzo di vendita dell’immobile, mentre il Sismabonus è calcolato analiticamente sui costi dei materiali e delle prestazioni di servizi impiegati per gli interventi antisismici.

Inoltre, l’Agenzia ribadisce che le detrazioni fiscali spettano anche per lavori su immobili iscritti nella categoria provvisoria F/3 (“unità in corso di costruzione”), purché questi derivino da immobili già accatastati in passato e poi riclassificati, ad esempio a seguito di interventi edilizi di recupero mai conclusi. Restano invece esclusi gli immobili di nuova costruzione.

Si tratta di un chiarimento che si aggiunge alle pronunce già emanate in tema di compatibilità tra bonus per gli acquisti e bonus per i lavori, riepilogate nello schema seguente.

Allegati

Risposta_n_242_del_15_settembre_2025
Apri

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Politiche Fiscali
Tel. 06 84567.291/256
E-Mail:
politichefiscali@ance.it