

Sismabonus acquisti 2024 secondo il principio di cassa: per lo sconto è sufficiente il pagamento della parte di spesa che concorre al tetto di 96.000 euro - Risposta n. 31/2026

18 Febbraio 2026



Per fruire del sismabonus acquisti con le percentuali più elevate vigenti fino al 31 dicembre 2024 (75%-85%) è necessario aver stipulato il rogito entro la fine del 2024, ed aver pagato almeno la parte di spesa corrispondente all'importo massimo agevolabile pari a 96.000 euro, a prescindere dal fatto che la restante parte di corrispettivo venga versata nel 2025.

Alle medesime condizioni è possibile anche ottenere lo sconto sul corrispettivo nella misura massima consentita purché nella fattura relativa alle spese sostenute nel 2024 venga indicato almeno l'importo di 96.000 euro, di cui il 75% o l'85% "saldato" con applicazione dello sconto (rispettivamente pari a 72.000 o 81.600 euro) e la restante parte

(rispettivamente pari a 24.000 o 14.400 euro) versata al rogito.

È il principio espresso dall'Agenzia delle Entrate con la **Risposta n. 31 dell'11 febbraio 2026** che chiarisce in che termini è possibile fruire del Sismabonus acquisti, utilizzato sconto sul corrispettivo, per i rogiti stipulati nel 2024, nel caso in cui parte delle spese siano state versate nel 2024 e parte nel 2025.

Ciò perché, sino alla fine del 2024, era possibile accedere alle percentuali di detrazione più elevate e optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito ai sensi dell'art. 121 del DL 34/2020 convertito nella legge 77/2020.

In particolare, nella risposta si chiede di chiarire, in particolare, se, nel caso di atti pubblici di compravendita stipulati nell'anno 2024, relativi a unità immobiliari site in un edificio sul quale sono stati eseguiti (e già ultimati, nel medesimo anno 2024), mediante demolizione e ricostruzione, gli interventi di miglioramento sismico con riduzione di due classi di rischio, la detrazione cd. "sismabonus acquisti", di cui all'articolo 16, comma 1-septies, del d.l. n. 63/2013, spetti agli acquirenti sul prezzo risultante dai rispettivi atti di compravendita e ricada nella finestra temporale del 2024, ai fini dell'esercizio delle opzioni di sconto sul corrispettivo o cessione del credito, anche se l'acquirente pagherà parte del prezzo nel corso del 2025.

Nel fornire risposta al quesito, l'Amministrazione finanziaria muove da un presupposto: per i soggetti non titolari di reddito d'impresa opera il principio di cassa, per cui per l'imputazione delle spese occorre riferirsi a quelle sostenute ed effettivamente pagate in ciascuna annualità agevolata.

In linea generale per accedere al bonus è necessario che gli atti di acquisto siano stipulati entro il termine di validità dell'agevolazione, oggi 31 dicembre 2027 e che entro la medesima data siano sostenute e debitamente documentate le relative spese.

La misura della detrazione per le persone fisiche è commisurata alla spesa effettivamente sostenuta in ciascuna annualità agevolata secondo la disciplina applicabile in quel momento.

Pertanto, nel caso di specie si rende applicabile la disciplina prevista sino alla fine del 2024 in presenza di rogiti stipulati entro tale data e limitatamente alle spese sostenute entro lo stesso termine.

Di conseguenza per poter fruire dello sconto in fattura “integrale” (pari a 72.000 euro se la detrazione spetta con aliquota 75% o a 81.600 euro se la detrazione spetta con aliquota dell’85%) è necessario che la fattura indichi un corrispettivo almeno pari a 96.000 euro (ammontare massimo di spese agevolabili) di cui una parte “saldata” con lo sconto sul corrispettivo e la restante tramite pagamento effettivo (24.000 o meno di 14.400 euro).

Nel caso di specie, pertanto, essendo stato versato, entro la fine del 2024, un importo inferiore alla porzione di corrispettivo non coperta dallo sconto, gli acquirenti hanno erroneamente usufruito dello sconto in misura integrale con la conseguenza che l’impresa non ha maturato nel proprio cassetto fiscale il credito corrispondente.

Analogamente, alla luce delle ultime modifiche normative intervenute in materia, nell’ipotesi in cui venga stipulato un rogito nel 2026 e - nello stesso anno - si paghi anche solo parte del corrispettivo, purché non inferiore a 96.000 euro, prevedendosi il pagamento della restante parte nel 2027, la detrazione pari al 50% o al 36% di 96.000 euro (a seconda dei casi) potrà essere fruita già a partire dalla dichiarazione dei redditi 2027, relativa all’anno di imposta 2026.

Allegati

[Risposta_n_31_dell'11_febbraio_2026](#)
[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

**Direzione
Politiche Fiscali**

Tel. 06
84567.291/256
E-Mail:
politichefiscali@anc.e.it