# Sismabonus acquisti: stop a cessione del credito e sconto in fattura per i rogiti 2025

16 Febbraio 2026

Arriva un nuovo chiarimento sull'applicazione del Sismabonus acquisti. L'Agenzia delle Entrate (con la **Risposta n. 30 del 10 febbraio 2026**), conferma che l'agevolazione non può essere fruita dall'acquirente mediante cessione del credito o sconto in fattura se il rogito è stipulato e la spesa è sostenuta dopo il 31 dicembre 2024. Inoltre, in caso di vendita parziale degli appartamenti nell'immobile demolito e ricostruito, il costruttore non può fruire del Sismabonus su quelli invenduti, poiché non è possibile far valere due detrazioni sulla medesima spesa, dal momento che Sismabonus e Sismabonus acquisti hanno il medesimo presupposto.

**In sostanza, per le agevolazioni edilizie diverse dal Superbonus, la possibilità di fruire delle detrazioni fiscali nelle forme alternative dello sconto in fattura e della cessione del credito (art. 121 del DL 34/2020), è ammessa solo per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024.**

Solo qualora gli interventi vengano eseguiti nell'ambito di applicazione del Superbonus, il beneficiario può optare, in luogo dell'utilizzo della detrazione diretta, per la cessione del credito o lo sconto in fattura anche con riferimento alle spese sostenute nel corso dell'anno 2025 (art.121. co. 7-bis del DL 34/2020, legge 77/2020).

L'interpello prende le mosse dal caso di un'impresa che, a seguito della demolizione e ricostruzione di un edificio suddiviso in 61 unità immobiliari, ne aveva cedute 57 nel 2024, con attribuzione agli acquirenti del sismabonus "acquisti" di cui al comma 1-septies dell'art. 16 del DL 63/2013, da fruire tramite sconto in fattura, prevedendo di cedere le restanti 4 unità, nel 2025.

In merito alla vendita di questi ultimi appartamenti, l'impresa chiede chiarimenti circa la possibilità per gli acquirenti che fruiscono del Sismabonus acquisti di poter optare, anche nel 2025, per lo sconto in fattura.

Laddove ciò non fosse possibile, chiede di poter fruire lei medesima dell'ordinario Sismabonus sui lavori effettuati. In sostanza l'impresa pone un ulteriore quesito relativo alla cumulabilità tra Sismabonus "acquisti" e Sismabonus "interventi".

L'impresa chiede, in particolare, se può beneficiare del Sismabonus "interventi" di cui al comma 1-bis dell'art. 16 del DL 63/2013 su un ammontare di spese proporzionale alle unità immobiliari rimaste invendute, pari a quattro sessantunesimi delle spese detraibili complessivamente sostenute.

Anche su questo secondo profilo la risposta dell'Agenzia è negativa.

L'interpello, difatti, qualifica come **assoluta l'alternatività tra il Sismabonus acquisti,** di cui all'art. 16, comma 1-septies, del DL n. 63/2013, e il **Sismabonus interventi**, di cui al comma 1-bis dello stesso articolo.

Dunque, la circostanza che alcuni acquirenti delle singole unità immobiliari abbiano beneficiato del sismabonus acquisti sulle spese sostenute per acquistare l'unità preclude totalmente la possibilità all'impresa di costruzione di fruire del Sismabonus di cui al comma 1-bis dell'art. 16 del DL 63/2013, **posto che le detrazioni in parola sono alternative in quanto hanno come presupposto lo stesso intervento edilizio di riduzione del rischio sismico.**

In sostanza, l'intervento edilizio ha carattere unitario e, per l'effetto, l'agevolazione va parametrata alle spese sostenute per l'intervento antisismico nel suo insieme, senza possibilità di "suddividere" le spese per quote.

**Allegati**

Risposta_n_30_del_10_febbraio_2026
Apri

**Per informazioni rivolgersi a:**

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