

**Risposta n. 30/2026**

***OGGETTO: Sismabonus acquisti – fruizione da parte di acquirenti che stipuleranno gli atti di compravendita nel 2025 – fruizione in misura maggiorata del 50% – condizioni – articolo 16, comma 1-septies.1, del decreto-legge n. 63 del 2013 – preclusione per lo sconto in fattura e la cessione del credito – articolo 121, comma 1, lettera a), del decreto-legge n. 34 del 2020 – unitarietà dell'intervento di riduzione del rischio sismico***

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

**QUESITO**

ALFA s.r.l. (di seguito, "Istante") presenta un'istanza di interpello, ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera *a*), della legge 27 luglio 2000, n. 212, volta a ottenere chiarimenti in merito alla possibilità, per gli acquirenti che stipuleranno nell'anno 2025 il rogito definitivo di compravendita immobiliare, di beneficiare dell'agevolazione del cd. *sismabonus acquisti*, di cui all'articolo 16, comma 1-septies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nella misura maggiorata del 50% prevista dal successivo comma 1-septies.1 e nelle forme alternative

della cessione del credito e dello sconto in fattura di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

In via subordinata, nel caso in cui venga negata agli acquirenti la possibilità sopra descritta, con l'istanza in esame, si chiedono chiarimenti in merito alla possibilità per l'Istante di fruire dell'agevolazione del cd. *sismabonus* di cui all'articolo 16, commi 1-*bis* e seguenti, del d.l. n. 63 del 2013.

L'Istante rappresenta di essere un'impresa di costruzione e di ristrutturazione immobiliare, e di aver realizzato, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera *d*), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, su un edificio sito a [...], un intervento di ristrutturazione edilizia "*consistente nella demolizione integrale di un preesistente fabbricato uso uffici e sua ricostruzione, con cambio di destinazione d'uso (da direzionale a residenziale), con aumento del numero di unità immobiliari (da [...] uffici a [...] appartamenti, oltre u.i. pertinenziali), senza aumento di superficie utile né di volumetria*".

Inoltre, l'Istante rileva che:

- l'edificio interessato dall'intervento sopra descritto "*nella sua configurazione ante demolizione, era censito al catasto fabbricati del comune di [...] al foglio [...], particella [...], ed era composto da n. [...] unità immobiliari - di cui n. [...] uffici (cat. A/10), n. [...] posti auto (cat. C/6) e n. [...] cabina elettrica (cat. D/1) - oltre all'area scoperta circostante l'edificio comprendente ulteriori n. [...] posti auto esterni*";

- l'intervento edilizio in parola ha comportato un miglioramento di 2 o più classi sismiche ed è stato realizzato in base a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) alternativa al permesso di costruire presentata in data 14 marzo 2022.

- la data del suddetto titolo abilitativo è successiva (i) al termine iniziale della procedura autorizzatoria, previsto dal comma 1-*bis* dell'articolo 16 del d.l. n. 63 del 2013, per poter beneficiare della detrazione del cd. *sismabonus* (cioè, al 1° gennaio 2017) e (ii) alla modifica della definizione di "ristrutturazione edilizia", operata dal decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, entrato in vigore il 17 luglio 2020, rilevando, pertanto, che, a seguito della modifica sopra riportata, tra le spese agevolate con il cd. *sismabonus* rientrano anche le spese riferibili all'ampliamento della volumetria preesistente.

L'Istante evidenzia, altresì, che la data del suddetto titolo edilizio è precedente al 17 febbraio 2023, vale a dire alla data di entrata in vigore del decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 aprile 2023, n. 38, e richiama, in particolare, l'esimente sancita dall'articolo 2, comma 3, lettera c), di tale d.l., la quale esclude dall'ambito di operatività del divieto di esercizio delle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito, sancito dal comma 1 dello stesso articolo 2, gli interventi per i quali in data antecedente al 17 febbraio 2023 risulta presentata la richiesta del titolo abilitativo.

Ciò posto, in relazione alla fattispecie rappresentata, l'Istante sottolinea che i lavori sono stati conclusi il 3 agosto 2024 e dichiara di aver venduto, entro il 31 dicembre 2024, "*con regolari atti notarili n. 57 dei n. 61 appartamenti risultanti dalla ricostruzione dell'edificio*", concedendo agli acquirenti, che ne fanno fatto richiesta, il cd. sconto in fattura, ex articolo 121, comma 1, lettera a), del d.l. n. 34 del 2020, in misura pari alla detrazione del cd. *sismabonus acquisti* loro spettante, ritenendo sussistendo i requisiti previsti dal comma 1-*septies* dell'articolo 16 del d.l. n. 63 del 2013.

In merito ai n. 4 restanti appartamenti invenduti, l'Istante, afferma che *"le trattative sono in fase avanzata ed è prevista la loro futura cessione entro la fine dell'anno 2025"*, precisando, altresì, che *"la relativa volumetria corrisponde al [...] dell'intero edificio"*.

Tanto premesso, l'Istante, fermo restando il rispetto di tutte le altre condizioni previste dalle normative agevolative in esame, non oggetto dell'istanza di interpello in esame (tra le quali, a mero titolo esemplificativo, annovera la presentazione nei termini delle asseverazioni prescritte dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 (di seguito, "DM n. 58/2017"), l'acquisto delle unità immobiliari entro 30 mesi dalla fine dei lavori, la riduzione del rischio sismico di almeno una classe, il fatto che l'immobile sia situato in un comune classificato in zona sismica 1-2-3), pone i seguenti quesiti:

1) *"se gli acquirenti che stipuleranno nell'anno 2025 il rogito definitivo di compravendita immobiliare, in relazione ad uno o più dei n. 4 appartamenti ad oggi invenduti, potranno optare per lo "sconto in fattura" (ai sensi dell'art. 121, comma 1, lett. a), del D.L. 34/2020) pari all'importo della suddetta agevolazione fiscale sismabonus acquisti, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione ad essi spettante nella loro dichiarazione dei redditi"* (di seguito, "**primo quesito**");

2) *"se i soggetti di cui sopra potranno beneficiare dell'agevolazione fiscale sismabonus acquisti nella misura "maggiorata" del 50% (prevista dal comma 1-septies.1 dell'art. 16 del D.L. n. 63/2013, comma introdotto dall'art. 1, comma 55, lett. b) della Legge n. 207/2024), in luogo del 36%, nel caso in cui i medesimi soggetti dichiarino nell'atto di compravendita di voler destinare l'unità immobiliare a propria abitazione"*

*principale e sempreché detta destinazione avvenga effettivamente entro la scadenza di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di imposta in cui è stato stipulato il rogito di acquisto" (di seguito, "**secondo quesito**")*;

3) in subordine, qualora ai primi due quesiti venga data risposta favorevole all'Istante, se "*ai fini*:"

*- della concessione dello "sconto in fattura" per il sismabonus acquisti nella misura "maggiorata" del 50% [...] a ciascun acquirente che ne faccia richiesta;*

*- e degli adempimenti necessari al perfezionamento della citata opzione per lo sconto in fattura (sua indicazione nella fattura di saldo emessa [...], apposizione del visto di conformità, ecc...),*

*sia sufficiente una dichiarazione resa nell'atto notarile di compravendita da parte dell'acquirente, contenente l'impegno di quest'ultimo ad adibire l'unità immobiliare acquistata quale sua abitazione principale entro la scadenza di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di imposta in cui è stato stipulato il rogito di acquisto" (di seguito, "**terzo quesito**")*;

4) in subordine, nell'ipotesi in cui al **primo quesito** venga data risposta sfavorevole, se l'Istante possa "*in luogo dell'agevolazione sismabonus acquisti a favore degli acquirenti che stipuleranno nell'anno 2025 il rogito definitivo di compravendita immobiliare, [...] fruire della "ordinaria" agevolazione sismabonus, nella forma "tradizionale" della detrazione fiscale, detrazione determinata su quota parte dei costi sostenuti per i lavori antisismici effettuati nell'ambito dell'intervento edilizio, costi da considerarsi nei limiti del massimale di spesa agevolabile nonché successivamente ridotti in funzione del rapporto tra la volumetria degli appartamenti per cui non è stata*

*fruita l'agevolazione sismabonus acquisti (al numeratore) rispetto alla volumetria totale del nuovo edificio ricostruito (al denominatore)" (di seguito, "quarto quesito").*

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

In merito al **primo quesito**, l'Istante ritiene che gli acquirenti, i quali stipuleranno nel corso dell'anno 2025 il rogito definitivo di compravendita immobiliare, in relazione a uno o più dei n. 4 appartamenti sopra indicati, potranno optare per lo sconto in fattura di cui all'articolo 121, comma 1, lettera a), del d.l. n. 34 del 2020, in misura pari all'importo dell'agevolazione del *sismabonus acquisti*, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione ad essi spettante.

A supporto della prospettata soluzione, l'Istante richiama un precedente [...], che avrebbe ammesso tale possibilità.

In relazione al **secondo quesito**, l'Istante non prospetta alcuna soluzione limitandosi a riportare la posizione espressa dal Consiglio Nazionale del Notariato nella guida *"Immobili e bonus fiscali 2025"*, secondo cui "[è] ragionevole ritenere che delle detrazioni Bonus Acquisti con aliquota agevolata possa fruire anche l'acquirente di immobile che lo stesso nell'atto di acquisto dichiara di voler destinare a propria abitazione principale e sempreché detta destinazione avvenga effettivamente entro la scadenza di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di imposta in cui è stato stipulato l'atto di acquisto".

Per quanto concerne il **terzo quesito**, subordinato alla circostanza che ai primi due quesiti venga data risposta affermativa, l'Istante ritiene di poter legittimamente riconoscere all'acquirente che ne faccia richiesta il cd. sconto in fattura per l'agevolazione

del cd. *sismabonus acquisti* nella misura "maggiorata" del 50% sulla base della sola dichiarazione della sussistenza dei relativi presupposti, resa dai singoli acquirenti nell'atto di compravendita.

A questo riguardo, l'Istante fa presente che *"non si conosce quale documento attestante la destinazione ad abitazione principale dell'immobile da parte dell'acquirente - o più in generale quale altro mezzo di prova - possa essere recuperato [dal medesimo Istante], prima della stipula dell'atto di compravendita"*.

L'Istante sostiene di non avere, al riguardo, alcun potere di controllare e nemmeno di verificare e/o di influenzare né la volontà dell'acquirente in merito alla scelta della destinazione dell'immobile ad abitazione principale, né le tempistiche di una simile scelta (che, peraltro, potrebbero non essere compatibili con i termini di legge per l'emissione della fattura, per l'apposizione del vizio di conformità e per l'invio telematico della comunicazione dell'opzione ex articolo 121 del d.l. n. 34 del 2020).

Inoltre, l'Istante reputa che nell'eventualità in cui tale dichiarazione si riveli mendace, soltanto l'acquirente sarà chiamato a rispondere delle conseguenze in termini di recupero dell'agevolazione e delle conseguenti sanzioni e interessi, posto che il mendacio si realizzerebbe solo in data successiva alla compravendita dell'immobile e, in ogni caso, non sarebbe verificabile dall'Istante nemmeno a posteriori.

Con riferimento al **quarto quesito** (subordinato a una risposta negativa resa al **primo quesito**), l'Istante ritiene che debba adottarsi una soluzione affermativa. A sostegno della soluzione positiva, rappresenta che *"dai documenti di prassi consultati e dalle indicazioni del Consiglio Nazionale del Notariato emerge che:*

- *sismabonus ordinario (per l'impresa costruttrice) e sismabonus acquisti (per l'acquirente dell'unità immobiliare) sono tra loro alternativi, a scelta discrezionale delle parti, scelta che è opportuno venga esplicitata nell'atto di compravendita;*

- *la cumulabilità tra sismabonus ordinario (per l'impresa costruttrice) e sismabonus acquisti (per l'acquirente dell'unità immobiliare) è esclusa in quanto altrimenti si determinerebbe una duplicazione di agevolazioni a fronte di un medesimo presupposto, cioè il sostenimento di spese per interventi di riduzione del rischio sismico".*

L'Istante sottolinea come la questione sia stata già affrontata, senza però considerare la situazione "intermedia", in cui solo alcune delle unità immobiliari vendute beneficino del *sismabonus acquisti*, mentre altre no. Per queste ultime unità immobiliari che non beneficino del *sismabonus acquisti*, negare la possibilità all'impresa di accedere al *sismabonus ordinario* significherebbe negare la fruizione di agevolazioni fiscali in presenza di tutti i requisiti di legge.

In altri termini, l'Istante ritiene che la detrazione del *sismabonus ordinario* da parte dell'impresa costruttrice, nei limiti innanzi descritti, non comporti alcuna duplicazione di agevolazioni.

L'Istante evidenzia, inoltre, che "*è pacificamente riconosciuta dalla prassi la possibilità di cumulare detrazioni fiscali diverse, quando ciò non comporta la duplicazione di agevolazioni a fronte del medesimo presupposto [e che, quindi,] ad esempio, il sismabonus ordinario è compatibile con la detrazione IRPEF, di cui al terzo comma dell'articolo 16-bis del TUIR. nonché con l'ecobonus".* La propria scelta di fruire del *sismabonus ordinario*, ove possibile, ovviamente impedirebbe all'acquirente di beneficiare del *sismabonus acquisti*, specificando che ciò verrebbe chiaramente



esplicitato nell'atto notarile di compravendita, nel quale si farebbe propriamente sottoscrivere all'acquirente l'impegno a non fruire della detrazione in commento.

Pertanto, limitatamente alle unità immobiliari che non beneficiano del *sismabonus acquisti*, l'Istante reputa di poter fruire del *sismabonus* ordinario nella propria dichiarazione dei redditi, detrazione da calcolare secondo il procedimento di seguito riportato:

- *"determinando secondo il cd. "criterio di competenza" l'importo dei costi (netto iva) sostenuti [dall'Istante] per i lavori antisismici effettuati nell'ambito dell'intervento edilizio, nei limiti dei valori asseverati dal [d]irettore dei lavori strutturali;*

- *selezionando il minore tra l'importo sopraindicato e il massimale di spesa agevolabile conteggiato sul numero di unità immobiliari ante operam;*

- *riducendo il valore selezionato al punto precedente in funzione del rapporto tra la volumetria degli appartamenti per cui non è stata fruita l'agevolazione sismabonus acquisti (al numeratore) rispetto alla volumetria totale del nuovo edificio ricostruito (al denominatore);*

- *moltiplicando il valore ottenuto al punto precedente per l'aliquota del 85% prevista negli anni di sostenimento dei costi in caso di interventi che comportano un miglioramento di 2 o più classi sismiche".*

## **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Preliminarmente, si rappresenta che la presente risposta esula e non implica alcuna valutazione in merito ai requisiti, di natura soggettiva e oggettiva, previsti dalle discipline agevolative qui in commento, né alla correttezza degli importi e dei

calcoli riportati nell'istanza. In particolare, il presente parere riguarda esclusivamente i quesiti interpretativi posti e non implica, né presuppone alcuna valutazione o giudizio sulla sussistenza degli ulteriori requisiti richiesti per la fruizione delle agevolazioni *sismabonus acquisti* e *sismabonus* ordinario richiamate nell'istanza, diversi da quelli sui quali vertono i quesiti dell'Istante.

Resta, pertanto, impregiudicato qualsiasi potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria in relazione ai predetti aspetti.

Per quanto attiene al cd. *sismabonus*, ai sensi del comma 1-bis dell'articolo 16 del d.l. n. 63 del 2013 "[p]er le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2024 per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio, su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi [...]".

Il comma 1-quater del citato articolo 16 dispone che la misura della detrazione è aumentata al 70 per cento o all'80 per cento qualora dagli interventi attuati derivi una

diminuzione del rischio sismico che determini il passaggio, rispettivamente, a una o a due classi di rischio inferiori, come calcolate in base al DM n. 58/2017.

Si rammenta, inoltre, che per gli interventi in parola la procedura autorizzatoria deve essere iniziata dopo il 1° gennaio 2017.

Con riferimento al cd. *sismabonus acquisti*, giova sottolineare che, ai sensi del successivo comma 1-*septies*, agli acquirenti delle unità immobiliari vendute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che abbiano realizzato interventi da cui derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una o a due classi di rischio inferiore spetta una detrazione commisurata al prezzo di acquisto degli immobili medesimi.

La norma di cui al citato comma 1-*septies* dell'articolo 16 del d.l. n. 63 del 2013 è inserita nel contesto del più generale complesso di disposizioni che disciplinano le detrazioni spettanti con riferimento alle spese sostenute per interventi antisismici (il cd. *sismabonus* di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*sexies.1* del medesimo articolo 16) e si caratterizza per il fatto che i beneficiari dell'agevolazione non sono i soggetti che hanno sostenuto le spese per gli interventi in questione, ma gli acquirenti delle unità immobiliari realizzate tramite interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici (anche con ampliamenti consentiti dalle vigenti norme) dalle imprese di costruzione o ristrutturazione, che le abbiano poi cedute entro 30 mesi dalla conclusione dei lavori.

Dunque, pur mutuando le regole applicative del *sismabonus*, il richiamato comma 1-*septies* dell'articolo 16 del d.l. n. 63 del 2013 si differenzia da quest'ultimo in quanto i beneficiari dell'agevolazione sono esclusivamente gli acquirenti delle unità immobiliari e la detrazione è calcolata sul prezzo di acquisto di ciascun immobile (nella

misura del 75 o dell'85 per cento a seconda che l'intervento di demolizione e ricostruzione determini il passaggio a una ovvero a due classi di rischio sismico inferiore), entro l'importo massimo di 96.000 euro (*cf.*, sul punto, la risposta a istanza di interpello pubblicata *sub* n. 70 del 2021 e la risoluzione 8 marzo 2024, n. 14/E).

La detrazione del *sismabonus* ordinario è parametrata, invece, al costo sostenuto (per gli interventi antisismici) determinato analiticamente sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati ed è, quindi, calcolata su componenti diversi dal prezzo globale (*cf.*, sul punto, la risposta a istanza di interpello pubblicata *sub* n. 437 del 2021).

Per quanto attiene all'ambito temporale di applicazione delle misure in esame si osserva che:

- i commi 1-*bis* e 1-*ter* del citato articolo 16 fanno espresso riferimento alle "*spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2024*";

- il successivo comma 1-*septies.1*, introdotto dall'articolo 1, comma 55, lettera b), n. 2, della legge 30 dicembre 2024, n. 207 (cd. legge di bilancio 2025), stabilisce che "[l]e detrazioni di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* spettano anche per le spese, documentate sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, nella misura fissa, per tutte le tipologie di interventi agevolati, pari al 36 per cento delle spese sostenute nell'anno 2025 e al 30 per cento delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027. La detrazione di cui al primo periodo spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è elevata al 50 per cento delle spese sostenute per l'anno 2025 e al 36 per cento delle spese sostenute per gli anni 2026 e 2027 nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale".

In relazione al **primo quesito**, per quanto concernente la possibilità, per gli acquirenti che stipuleranno il rogito di compravendita immobiliare nell'anno 2025, di fruire dell'agevolazione del *sismabonus acquisti* nelle forme alternative di cui all'articolo 121 del d.l. n. 34 del 2020, si osserva che, per le agevolazioni edilizie diverse dal cd. *Superbonus* di cui all'articolo 119 del citato d.l. n. 34, la possibilità di fruire delle detrazioni fiscali nelle forme alternative del cd. sconto in fattura e della cd. cessione del credito è ammessa, ai sensi dell'articolo 121, comma 1, del d.l. n. 34 del 2020, solo per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024 (*cfr.*, sul punto, la risposta a istanza di interpello pubblicata *sub* n. 107 del 2025).

Infatti, mentre il comma 1 dell'articolo 121 citato stabilisce che "[i] soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente: a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, [...]; b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, [...], il successivo comma 7-bis estende l'ambito di applicazione di tale previsione con riferimento "ai soggetti che sostengono, dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119".

Ne deriva che, solo qualora gli interventi elencati al comma 2 dell'articolo 121 vengano eseguiti nell'ambito di applicazione del cd. *Superbonus* (disciplinato dall'articolo 119), il beneficiario può optare, in luogo dell'utilizzo della detrazione, per la cessione del credito o lo sconto in fattura anche con riferimento alle spese sostenute nel corso dell'anno 2025.

Per le suesposte motivazioni, con riferimento al **primo quesito**, deve ritenersi preclusa, per gli acquirenti che stipuleranno nel 2025 il rogito definitivo di compravendita immobiliare, la possibilità di beneficiare dell'agevolazione del cd. *sismabonus acquisti* nelle forme alternative della cessione del credito e dello sconto in fattura di cui all'articolo 121, comma 1, del d.l. n. 34 del 2020.

In relazione al **secondo quesito**, concernente la possibilità per gli stessi acquirenti che stipuleranno il rogito definitivo di compravendita immobiliare nell'anno 2025 di beneficiare della detrazione del cd. *sismabonus acquisti* nella misura maggiorata del 50% prevista dal comma *1-septies.1* dell'articolo 16 del d.l. n. 63 del 2013, si osserva che la circolare 19 giugno 2025, n. 8/E ha precisato che la maggiorazione di cui al comma *1-septies.1* dell'articolo 16 spetta a condizione che:

*"- il contribuente sia titolare di un diritto di proprietà (compresa la nuda proprietà e la proprietà superficiaria) o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione);*

*- l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale".*

Al riguardo, nella citata circolare n. 8/E è stato evidenziato che, *"per il riconoscimento della maggiorazione, fermi restando tutti gli altri requisiti stabiliti dalla normativa di riferimento, è necessario che, in relazione alle spese sostenute dal 1° gennaio 2025, per i predetti interventi, il contribuente risulti titolare del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare al momento di inizio dei lavori o di sostenimento della spesa, se antecedente".*

Con riferimento al requisito della destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale, la circolare n. 8/E menzionata ha chiarito che *"in linea con quanto*

*evidenziato con la circolare n. 13/E del 2023, in materia di Superbonus, si ritiene che possa essere applicata la definizione del comma 3-bis dell'articolo 10 del TUIR, secondo cui «per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata». Si ritiene, inoltre, che, qualora l'unità immobiliare non sia adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, la maggiorazione spetti per le spese sostenute per i predetti interventi a condizione che il medesimo immobile sia adibito ad abitazione principale al termine dei lavori" (cfr., al riguardo le precisazioni fornite con la circolare n. 13/E del 2023, paragrafo 1.1.3.).*

*Con specifico riferimento al cd. sismabonus acquisti, la circolare n. 8/E del 2025 ha inoltre ribadito che "la misura della detrazione di cui al comma 1-septies dell'articolo 16 del d.l. n. 63 del 2013 è parametrata al prezzo della singola unità immobiliare acquistata, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. Ciò posto, ai fini della fruizione dell'aliquota maggiorata prevista dal nuovo comma 1-septies.1 del medesimo articolo 16, si ritiene che l'unità immobiliare oggetto di compravendita deve essere adibita ad abitazione principale del contribuente entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui fruisce per la prima volta della detrazione".*

*Pertanto, al ricorrere delle predette condizioni - la cui verifica non è oggetto della presente risposta - i soggetti acquirenti potranno beneficiare del sismabonus acquisti*

nella misura maggiorata del 50%, fermo restando che, per le ragioni indicate nella risposta al **primo quesito**, i medesimi acquirenti non potranno fruire dell'agevolazione in parola nelle forme alternative della cessione del credito e/o dello sconto in fattura.

Relativamente al **terzo quesito**, si osserva che ai fini della fruizione dell'agevolazione nella misura maggiorata di cui al citato comma 1-*septies.1*, è necessario che l'unità immobiliare oggetto di compravendita venga adibita ad abitazione principale del contribuente entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui fruisce per la prima volta della detrazione, non essendo dunque rilevante a tal fine la sola dichiarazione eventualmente resa nel contratto di compravendita.

Per quanto concerne, infine, il **quarto quesito**, riguardante la possibilità per il medesimo Istante di fruire, in relazione ai n. 4 appartamenti invenduti, del *sismabonus* ordinario, di cui all'articolo 16, commi 1-*bis* e seguenti, del d.l. n. 63 del 2013, si ricorda che è principio di prassi consolidato quello secondo cui non è possibile far valere due agevolazioni sulla medesima spesa (*cfr.* circolare del 18 maggio 2016, n. 20/E, par. 10.2).

Dunque, è possibile cumulare detrazioni fiscali diverse, solo laddove ciò non comporti una duplicazione di agevolazioni (*cfr.* sul punto, la risposta a istanza di interpello pubblicata *sub* n. 70 del 2021).

Tanto premesso, nel caso in esame, l'Istante ha realizzato n. 61 appartamenti, per n. 57 dei quali gli acquirenti hanno già fruito del *sismabonus acquisti*.

Pertanto, stante l'unitarietà dell'intervento edilizio di riduzione del rischio sismico realizzato dall'Istante nel caso in esame e considerato che l'agevolazione del cd. *sismabonus* ordinario è parametrata alle spese sostenute per la realizzazione degli



interventi antisismici nel loro insieme, deve ritenersi preclusa la possibilità per l'Istante stesso di beneficiare dell'agevolazione in parola per la quota parte dei costi sostenuti dell'intervento parametrati ai restanti n. 4 appartamenti.

Ne deriva che l'avvenuta fruizione dell'agevolazione del *sismabonus acquisti* da parte degli acquirenti dei n. 57 appartamenti già venduti nell'ambito del medesimo complesso immobiliare, impedisce all'Istante di fruire del *sismabonus* ordinario in relazione ai restanti n. 4 appartamenti, posto che le detrazioni in parola sono alternative in quanto hanno come presupposto lo stesso intervento edilizio di riduzione del rischio sismico.

La presente risposta viene resa sulla base degli elementi dichiarati dall'Istante, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello e nei relativi allegati, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

**IL DIRETTORE CENTRALE**  
**(firmato digitalmente)**