



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SISMABONUS ACQUISTI 2025: SCONTO IN FATTURA E REQUISITI ESSENZIALI

Publicato il 28 Gennaio 2025 di Sabatino Pizzano



Il **Sismabonus acquisti** continua a rappresentare un'opportunità fiscale rilevante per chi investe nella sicurezza antisismica degli immobili. Con la recente risposta ad interpello n. 915-341/2024, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che lo **sconto in fattura** e la **cessione del credito** rimarranno applicabili anche per il 2025, a patto che vengano rispettate alcune condizioni specifiche.

Le novità nel quadro normativo

Le modifiche introdotte dalla Legge di Bilancio 2025 hanno riorganizzato diverse agevolazioni edilizie, compresi gli interventi di **riduzione del rischio sismico** previsti dall'art. 16 del D.L. n. 63/2013. In particolare, resta confermata la detrazione per lavori di messa in sicurezza sismica con un massimale di **96.000 euro**. L'aliquota di detrazione è fissata al **50%** quando le spese sono riferite a un proprietario (o a un titolare di diritto reale) per la propria **abitazione principale**, mentre si riduce al **36%** negli altri casi.

È fondamentale comprendere che, pur cambiando la cornice generale dei bonus, la struttura del sismabonus acquisti basata sul comma 1-septies dello stesso art. 16 rimane valida.

Come si applica lo sconto in fattura nel 2025

L'Amministrazione finanziaria, nella sua recente pronuncia, ha ribadito che le regole relative alla **cessione del credito** o allo **sconto in fattura** (disciplinate dall'art. 121 del D.L. n. 34/2020) non subiscono variazioni rispetto a quanto già stabilito dal D.L. n. 11/2023. Ciò significa che, in linea generale, un contribuente può optare per lo sconto immediato sul corrispettivo dovuto, purché siano soddisfatti i requisiti prescritti.

È essenziale notare come la **data del 16 febbraio 2023** rappresenti un riferimento cruciale: entro quel giorno doveva essere presentata la richiesta del titolo abilitativo necessario all'esecuzione dei lavori antisismici.

Il nuovo vincolo del d.l. n. 39/2024

Il legislatore ha aggiunto un'ulteriore condizione con l'entrata in vigore del D.L. n. 39/2024. Tale disposizione, però, non menziona in modo esplicito il sismabonus acquisti. Viene imposto, per altre tipologie di interventi, che al **30 marzo 2024** sussistano spese documentate da fattura per poter beneficiare della cessione del credito o dello sconto in fattura.

Poiché la norma non include il sismabonus acquisti tra i suoi riferimenti, si chiarisce che chi acquista un immobile ristrutturato o ricostruito con finalità antisismiche non deve necessariamente aver sostenuto spese entro la stessa data del **30 marzo 2024**.

Condizioni essenziali per accedere al beneficio nel 2025

L'Agenzia delle Entrate conferma che, se il proprietario ha inviato la richiesta per il titolo abilitativo entro il **16 febbraio 2023**, può accedere allo sconto in fattura o alla cessione del credito anche nel 2025, senza ulteriori obblighi legati alle spese effettuate prima di una determinata scadenza.

Questo requisito è stato introdotto dal comma 3, lettera c) dell'articolo 2 del Decreto Legge n. 11/2023. Inoltre, il Decreto Legge n. 39/2024 ha stabilito che le deroghe per l'esercizio delle opzioni non si applicano ai lavori per i quali, al **30 marzo 2024**, non siano state documentate spese tramite fattura. Tuttavia, nel caso del Sismabonus acquisti, non è richiesta la verifica della presenza di spese documentate a quella data.

Esempio pratico

Si immagini un contribuente intenzionato ad acquistare nel 2025 un appartamento con caratteristiche antisismiche, costruito da un'impresa che ha avviato i lavori prima del 16 febbraio 2023. Se il nuovo immobile rientra nei requisiti del sismabonus acquisti, il compratore può scegliere se portare in detrazione l'importo spettante nella propria dichiarazione dei redditi o richiedere all'impresa lo **sconto diretto** sul prezzo di vendita. In quest'ultimo caso, l'impresa recupererà lo sconto come credito d'imposta da utilizzare in compensazione, secondo le regole previste.

Considerazioni finali

Il **sismabonus acquisti** continua a rappresentare un incentivo rilevante per chi desidera investire in abitazioni più sicure sotto il profilo sismico. Le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate confermano una sostanziale continuità rispetto al passato, chiarendo che le novità normative del 2024 non inficiano questo bonus specifico, purché sia stata correttamente presentata la pratica edilizia entro il termine citato.

È comunque consigliabile verificare con attenzione la documentazione relativa alle spese e conservare ogni evidenza dell'abilitazione edilizia, così da evitare contestazioni future.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA