

Risposta n. 31/2026

OGGETTO: Sismabonus acquisti – articolo 16, commi 1-septies e 1-septies.1, del decreto-legge n. 63 del 2013 – detrazione – spese effettivamente sostenute – spettanza della detrazione – acquirenti di unità immobiliari – anno di sostentimento della spesa – opzione sconto in fattura – importo non corrispondente alle spese effettivamente sostenute – mancato perfezionamento dell'opzione – insussistenza del credito d'imposta

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

QUESITO

ALFA (di seguito, "Società") 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 all'interpretazione e applicazione:

- dell'articolo 16, comma 1-septies del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, (di seguito, *breviter*, anche, comma 1-septies), concernente il cd. "*sismabonus acquisti*"; e

- dell'articolo 121, comma 1, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, concernente la possibilità di fruire delle detrazioni previste in materia di *bonus* edilizi (nel caso di specie, con riferimento al cd. "*sismabonus acquisti*") nelle forme alternative dello sconto in fattura e della cessione del credito.

La Società rappresenta che:

- la stessa svolge attività di costruzione e di ristrutturazione immobiliare ed ha realizzato "*sulla base di richieste di permesso a costruire rilasciate in data antecedente al 17 febbraio 2023, un intervento di demolizione e ricostruzione, con riduzione di due classi di rischio sismico, su immobili di sua proprietà siti nel comune di [...]*";

- la conclusione degli interventi strutturali, che hanno consentito di conseguire il miglioramento di due classi di rischio sismico, è stata attestata dal direttore dei lavori mediante gli appositi modelli "*Allegato B-1*", di cui al Decreto Ministeriale del 28 febbraio 2017, n. 58, in data xx giugno 2024 e in data yy settembre 2024;

- il collaudo dei lavori è stato attestato dal collaudatore statico mediante gli appositi modelli "*Allegato B-2*", di cui al d.m. del 28 febbraio 2017, n. 58, sempre nelle date del xx giugno 2024 e yy settembre 2024.

Ciò posto, la Società riferisce di aver proceduto, nel corso del mese di dicembre 2024, in particolare, alla stipula dei seguenti rogiti di compravendita di tre unità immobiliari, site nel complesso immobiliare previamente demolito e ricostruito, con riduzione di due classi di rischio sismico (attestata sia nella avvenuta ultimazione che nel relativo collaudo):

- il primo rogito stipulato in data xx dicembre 2024, con il quale è stata ceduta alla sig.ra XXXX l'unità immobiliare a destinazione abitativa, identificata al catasto fabbricati del comune di xxxx al foglio x, particella xxxx, subalterno xx, al prezzo di 178.256,00 euro (IVA inclusa);

- il secondo rogito stipulato in data xx dicembre 2024, con il quale è stata ceduta al sig. YYYY l'unità immobiliare a destinazione abitativa, identificata al catasto fabbricati del comune di yyyy al foglio y, particella yyyy, subalterno yy, al prezzo di 158.600,00 euro (IVA inclusa); e

- il terzo rogito stipulato in data xx dicembre 2024, con il quale è stata ceduta al sig. ZZZZ l'unità immobiliare a destinazione abitativa, identificata al catasto fabbricati del comune di zzzz al foglio z, particella zzzz, subalterno zzz, al prezzo di 224.120,00 euro (IVA inclusa).

La Società dichiara di aver ritenuto sussistenti tutti i presupposti richiesti dalla legge affinché, sul prezzo risultante nell'atto pubblico di compravendita, gli acquirenti potessero beneficiare, fino a concorrenza dell'importo di 96.000,00 euro, della detrazione, nella misura dell'85%, prevista dal comma 1-*septies* dell'articolo 16 del d.l. n. 63 del 2013 (cd. "*sismabonus acquisti*"), nonché per il diritto dell'acquirente di optare, ai sensi dell'articolo 121, comma 1, lettera a), del d.l. n. 34 del 2020, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (il cd. sconto in fattura), anticipato dal fornitore e da questi recuperato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante.

Pertanto, la Società rappresenta di avere aderito alla richiesta dei tre acquirenti e di avere concesso, a ciascuno di essi, il cd. sconto in fattura sul corrispettivo nella

misura di 81.600,00 euro, ossia nella misura pari all'85% del prezzo di vendita risultante dall'atto pubblico di compravendita, nel limite massimo di spesa di 96.000 euro.

A fronte di ciò, come si evince dai rispettivi atti di compravendita, la Società fa presente quanto segue:

- "il prezzo dell'unità immobiliare ceduta all'acquirente XXXX, [...] è stato riportato nell'atto pubblico di compravendita come versato mediante sconto sul corrispettivo per 81.600,00 euro; la parte di prezzo IVA inclusa, eccedente quella coperta dallo sconto, pari a 78.040,00 euro, è stata riportata nell'atto pubblico di compravendita come già versata dall'acquirente per 11.000,00 euro (mediante un bonifico bancario eseguito in data xx febbraio 2023 per 500,00 euro e un bonifico bancario eseguito in data xx aprile 2024 per 10.500,00 euro) e ancora dovuta per 67.040,00 euro, con obbligo di versamento, senza gravame di interessi, in un'unica soluzione entro e non oltre la data del xx marzo 2025;

- il prezzo dell'unità immobiliare ceduta all'acquirente YYYY, pari a 158.600,00 euro IVA inclusa, è stato riportato nell'atto pubblico di compravendita come versato mediante sconto sul corrispettivo per 81.600,00 euro; la parte di prezzo IVA inclusa, eccedente quella coperta dallo sconto, pari a 77.000,00 euro, è stata riportata nell'atto pubblico di compravendita come già versata dall'acquirente per 12.000,00 euro (mediante un assegno postale non trasferibile per 500,00 euro e tre bonifici bancari per complessivi 11.500,00 euro) e ancora dovuta per 65.000,00 euro, con obbligo di versamento, senza gravame di interessi, in un'unica soluzione entro e non oltre la data del yy marzo 2025;

- il prezzo dell'unità immobiliare ceduta all'acquirente ZZZZ, pari a 224.120,00 euro IVA inclusa, è stato riportato nell'atto pubblico di compravendita come versato mediante sconto sul corrispettivo per 81.600,00 euro; la parte di prezzo IVA inclusa, eccedente quella coperta dallo sconto, pari a 142.520,00 euro, è stata riportata nell'atto pubblico di compravendita come già versata dall'acquirente per 5.000,00 euro (mediante assegno circolare emesso da [...]) e ancora dovuta per 137.520,00 euro, con obbligo di versamento, senza gravame di interessi, entro la data del zz marzo 2025".

La Società precisa che gli sconti sul corrispettivo, sopra richiamati, di importo pari a 81.600,00 euro, risultano debitamente evidenziati, con rinvio espresso all'articolo 121 del d.l. n. 34 del 2020, nelle fatture emesse nei confronti degli acquirenti, e che le rispettive opzioni di sconto sul corrispettivo sono state comunicate telematicamente all'Agenzia delle Entrate dagli acquirenti, per il tramite di professionisti che hanno rilasciato anche i relativi visti di conformità *ex articolo 121, comma 1-ter, lettera a)*, del d.l. n. 34 del 2020.

La Società riferisce di avere maturato sul proprio "cassetto fiscale" i crediti d'imposta corrispondenti agli sconti sul corrispettivo concessi agli acquirenti delle unità immobiliari sopra evidenziate *ex articolo 121, comma 1, lettera a)*, del d.l. n. 34 del 2020, suddivisi ciascuno in 5 quote annuali di pari importo utilizzabili in compensazione negli anni 2025, 2026, 2027, 2028 e 2029, oppure cedibili a terzi.

Tanto premesso, considerato che, nel caso di specie, gli atti di compravendita delle singole unità immobiliari vengono stipulati nello stesso anno in cui gli "*interventi-presupposto*" sull'intero edificio risultano già ultimati dall'impresa cedente (*i.e.*, anno 2024) e che i rispetti prezzi vengono versati dagli acquirenti in tutto o in parte nell'anno

successivo (*i.e.*, anno 2025), la Società chiede conferma della spettanza ed esistenza, prima della relativa utilizzazione, dei crediti di imposta che la Società medesima ha maturato a fronte degli sconti sul corrispettivo concessi agli acquirenti delle unità immobiliari e delle relative opzioni da questi esercitate, ai sensi dell'articolo 121 del d.l. n. 34 del 2020, sul prezzo di acquisto risultante nell'atto di compravendita immobiliare sino a un ammontare massimo di 96.000,00.

A questo riguardo, la Società sottolinea come la collocazione temporale della detrazione del cd. "*sismabonus acquisti*" in capo ai singoli acquirenti, nel 2024 o nel 2025, sortisca effetti diametralmente opposti sulla spettanza ed esistenza dei suddetti crediti di imposta.

Ciò posto, la Società chiede se, nel caso di atti pubblici di compravendita immobiliare stipulati con gli acquirenti 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 del cd. "*sismabonus acquisti*", di cui all'articolo 16, comma 1-*septies*, del d.l. n. 63 del 2013, spetti agli acquirenti nell'anno 2024 sul prezzo risultante dai rispettivi atti di compravendita - e ricada, pertanto, nella finestra temporale di cui al comma 1 dell'articolo 121 del d.l. n. 34 del 2020 ("*anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024*"), ai fini dell'esercizio delle opzioni di sconto sul corrispettivo o cessione del credito ivi previste - anche se, sulla base degli accordi tra le parti risultanti dall'atto di compravendita, l'acquirente dell'unità immobiliare versi detto prezzo (per la parte di esso che non risulta "coperta" dallo sconto applicato in fattura dall'impresa

cedente *ex articolo 121 del d.l. n. 34 del 2020) in tutto o in parte nel successivo anno 2025.*

In subordine, la Società chiede conferma che, "essendo comunque il prezzo [...] risultante dall'atto pubblico di compravendita agevolato ai fini del "sismabonus acquisti" nel limite dell'ammontare massimo di 96.000,00 euro per ciascuna unità immobiliare, laddove nell'anno 2024, oltre (i) all'ultimazione degli "interventi - presupposto" sull'intero edificio in cui l'unità immobiliare è sita e (ii) alla stipula dell'atto pubblico di compravendita da cui risulta il prezzo della singola unità immobiliare, vi sia stato anche (iii) il versamento al cedente di detto prezzo da parte dell'acquirente in misura non integrale, ma comunque pari o superiore a 96.000,00 euro, ciò consenta di ritenere sostenuto anche "per cassa" nel 2024 l'ammontare detraibile" ai fini dell'agevolazione in parola.

Sul punto, la Società precisa che "nel caso in cui sia stato applicato lo sconto in fattura pari a 81.600,00 euro (ossia pari all'85% di 96.000,00 euro), per ritenere sostenuto anche "per cassa" nel 2024 l'ammontare detraibile ai fini del "sismabonus acquisiti" risulta sufficiente che l'acquirente abbia versato al cedente il "prezzo [...] risultante dall'atto pubblico di compravendita" nella misura di 14.400,00 euro (posto che il versamento della quota dei 96.000,00 euro "coperta" dallo sconto sul corrispettivo "parziale" all'85% si considera in ogni caso versata "per cassa" alla data di versamento della quota dei 96.000,00 euro "non coperta" dallo sconto sul corrispettivo "parziale" all'85%), tenendo anche conto delle spese sostenute per oneri accessori alla compravendita".

Con nota del [...], la scrivente ha formulato una richiesta di documentazione integrativa. Con nota del [...], la Società ha risposto alla predetta richiesta (di seguito, "documentazione integrativa").

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La Società ritiene che il "*sismabonus acquisti*", di cui al comma 1-*septies*, "maturi in capo all'acquirente della singola unità immobiliare sempre nell'anno di stipula dell'atto pubblico di compravendita da cui risulta il prezzo, che è oggetto della detrazione al 75% o 85%, purché risultino anche ultimati, nello stesso anno, dall'impresa cedente gli "interventi - presupposto" di riduzione del rischio sismico sull'intero edificio, a prescindere dall'anno in cui il prezzo risulta versato dall'acquirente all'impresa cedente, fermo restando che:

- *in caso di versamento anticipato, sulla base di un contratto preliminare registrato, di acconti sul prezzo in un anno precedente a quello di stipula dell'atto pubblico di compravendita (e sempre purché risultino anche ultimati dall'impresa cedente gli "interventi-preserved" di riduzione del rischio sismico sull'intero edificio), è mera facoltà dell'acquirente "anticipare" la maturazione della detrazione "sismabonus acquisti" a tale anno, in alternativa al mantenimento della sua maturazione nell'anno di stipula dell'atto pubblico di compravendita;*

- *in caso di versamento di tutto o parte del prezzo risultante dall'atto pubblico di compravendita in un anno successivo a quello di stipula del medesimo, detto versamento deve in concreto avvenire nel rispetto delle scadenze concordate dalle parti nell'atto ai fini dell'efficacia dell'atto medesimo".*

Conseguentemente, con specifico riferimento alla fattispecie in esame, la Società sostiene che nel caso in cui gli atti pubblici di compravendita siano stati stipulati nel 2024, in relazione a unità immobiliari site in edifici sui quali gli "*interventi-presupposto*" di riduzione del rischio sismico siano stati già ultimati dall'impresa cedente nello stesso anno (*i.e.*, anno 2024) il "*sismabonus acquisti*" maturi in capo agli acquirenti delle singole unità immobiliari nell'anno 2024 (anno di stipula degli atti di compravendita e di ultimazione degli "*interventi-presupposto*"), sempreché sussistano gli altri presupposti richiesti dalla legge e non oggetto dell'istanza in esame, non essendo rilevante, a riguardo, la circostanza che il relativo prezzo venga versato, in tutto o in parte, dall'acquirente alle scadenze pattuite nel successivo anno 2025.

Pertanto, la Società afferma che, trattandosi di detrazioni maturate in capo ai rispettivi acquirenti nell'anno 2024, deve ammettersi la possibilità di fruirne nelle forme alternative dello sconto in fattura e della cessione del credito, di cui all'articolo 121, comma 1, del d.l. n. 34 del 2020, ferma restando la necessaria sussistenza di tutti gli altri presupposti di legge, non oggetto della presente istanza.

Tanto premesso, la Società ritiene che i crediti di imposta siano esistenti e spettanti alla Società medesima, poiché derivanti da opzioni di sconto sul corrispettivo esercitate su detrazioni maturate in capo agli acquirenti nell'anno 2024, con conseguente possibilità per la Società di utilizzare i predetti crediti in compensazione ovvero di cederli a terzi, nel rispetto di tutti gli altri presupposti di legge.

A sostegno della propria tesi, la Società richiama la lettera del comma 1-*septies* dell'articolo 16 del d.l. n. 63 del 2013, ai sensi della quale il "*sismabonus acquisti*" compete nella misura del 75% o dell'85% non già sulle spese sostenute per l'acquisto

delle singole unità immobiliari, bensì sul "*prezzo della singola unità immobiliare, risultante dall'atto pubblico di compravendita*".

Sul punto, la Società sottolinea come tale formulazione normativa sia identica a quella del comma 3 dell'articolo 16-*bis* del decreto del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 [(di seguito "TUIR") e, prima ancora del recepimento della detrazione IRPEF "*bonus casa*" nel TUIR, a quella dell'articolo 9, comma 2, della legge 28 dicembre 2021, n. 448], recante la disciplina del cd. "*bonus casa acquisti*", ossia la detrazione IRPEF spettante sugli acquisti di unità immobiliari site in edifici previamente oggetto, nella loro interezza, di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e risanamento conservativo, a cura dell'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvede poi, entro 18 mesi dall'ultimazione dei lavori, alla cessione delle singole unità immobiliari.

La Società evidenzia che già con riguardo al "*bonus casa acquisti*", affiancata poi dal "*sismabonus acquisti*", la scrivente aveva sottolineato il diretto ancoraggio della detrazione al "*prezzo [...] risultante dall'atto pubblico di compravendita*", piuttosto che alla spesa sostenuta per l'acquisto e, conseguentemente, all'aspetto del sostenimento della spesa "*per cassa*" (anno di pagamento al cedente del prezzo) o "*per competenza fiscale*" (anno di stipula dell'atto di compravendita o, se successivo, di efficacia dei relativi effetti traslativi), a seconda che il beneficiario della detrazione sostenga le spese al di fuori dell'esercizio di impresa o nell'esercizio di impresa.

La Società fa presente che tale impostazione interpretativa si basa sull'evidente differenza che intercorre tra la lettera delle norme istitutive delle detrazioni volte ad agevolare determinate tipologie di interventi edili (le quali correlano la detrazione

spettante alle "spese sostenute" per l'effettuazione degli interventi), rispetto alla lettera delle norme istitutive delle detrazioni volte ad agevolare determinate tipologie di acquisti di unità immobiliari (le quali correlano la detrazione spettante al "*prezzo [...] risultante dall'atto pubblico di compravendita*").

In ragione di ciò, la Società, richiamando, l'articolo 1-*bis* del Decreto Ministeriale del 18 febbraio 1998 e il punto 1.5 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 31 luglio 2019 (prot. RU n. 660057), evidenzia che in base alle disposizioni di rango regolamentare, emanate in attuazione e in relazione al "*bonus casa acquisti*", di cui al comma 3 dell'articolo 16-*bis* del TUIR (già articolo 9, comma 2 della l. n. 448 del 2001) e al "*sismabonus acquisti*", di cui al comma 1-*septies* dell'articolo 16 del d.l. n. 63 del 2013, ai fini della spettanza di dette agevolazioni, non è richiesta l'effettuazione del pagamento del prezzo dell'unità immobiliare mediante il cd. "*bonifico parlante*", nemmeno quando il soggetto che effettua l'acquisto agisce al di fuori dall'esercizio di impresa.

A parere della Società, non è richiesto il "*bonifico parlante*" proprio perché, nel caso delle due richiamate detrazioni che agevolano gli acquisti di unità immobiliari, a differenza di quelle che agevolano gli interventi, l'agevolazione non è correlata alle "spese sostenute", bensì al "*prezzo [...] risultante dall'atto pubblico di compravendita*" (e, quindi, anche nel caso in cui per il sostentimento valga il principio di cassa, invece che quello di competenza, non rileva il momento del loro pagamento).

A sostegno della propria tesi, la Società richiama la prassi della scrivente riferita al "*bonus casa acquisti*", di cui al comma 3 dell'articolo 16-*bis* del TUIR, e confermata poi - a giudizio della Società - anche per il "*sismabonus acquisti*" di cui al comma 1-*septies* dell'articolo 16 del d.l. n. 63 del 2013; in particolare, la Società

fa riferimento alla risposta a istanza di interpello pubblicata *sub n.* 5 del 2020, nella quale è stato chiarito che, nonostante l'anno di maturazione della detrazione che agevola l'acquisto di unità immobiliari rimanga saldamente ancorato all'anno di stipula dell'atto pubblico di compravendita (purché risultino anche ultimati, a cura dell'impresa cedente, gli "interventi - presupposto" sull'intero edificio in cui l'unità immobiliare è sita), è facoltà dell'acquirente, che versi acconti in un anno precedente a quello di stipula dell'atto pubblico di compravendita, anticipare la maturazione della detrazione a detto anno, a condizione però che detti acconti siano versati sulla base di un contratto preliminare registrato e sempre subordinatamente al fatto che in detto anno risultino anche ultimati, a cura dell'impresa cedente, gli "interventi - presupposto" sull'intero edificio in cui l'unità immobiliare è sita.

La Società sottolinea come tale facoltà di anticipazione sia sempre stata accompagnata, nella prassi sopra richiamata, dalla specificazione che l'acquirente, beneficiario della detrazione sull'acquisto dell'unità immobiliare, può sempre scegliere, anche in presenza di queste condizioni, di "*mantenere l'ancoraggio temporale*" della detrazione all'anno di "*naturale*" maturazione della medesima, ossia al successivo anno di stipula dell'atto pubblico di compravendita da cui risulta il prezzo dell'unità immobiliare su cui compete la detrazione.

Questa impostazione interpretativa, conferma, a parere della Società, che l'anno di stipula dell'atto pubblico di compravendita, da cui risulta il prezzo dell'unità immobiliare su cui compete la detrazione (purché risultino anche ultimati, a cura dell'impresa cedente, gli "interventi - presupposto" sull'intero edificio in cui l'unità

immobiliare è sita), si configura come l'anno di "*naturale*" maturazione della detrazione medesima.

Tale conclusione, a giudizio della Società, dovrebbe valere anche nell'opposto caso in cui il prezzo dell'unità immobiliare, su cui compete la detrazione, risulti versato per cassa dall'acquirente "*non impresa*", in tutto o in parte, in un anno successivo.

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.

Sempre in via preliminare, si sottolinea che la presente risposta riguarda esclusivamente i quesiti interpretativi formulati dalla Società ed esula da qualsiasi considerazione o giudizio sulla sussistenza degli ulteriori requisiti normativamente richiesti per beneficiare della detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-*septies*, del d.l. n. 63 del 2013 (il cd. "*sismabonus acquisiti*") nelle forme alternative della cessione del credito e del cd. sconto in fattura di cui all'articolo 121, comma 1, del d.l. n. 34 del 2020.

Inoltre, il presente parere prescinde da ogni verifica in concreto dell'*an* e del *quantum* delle somme versate dagli acquirenti dei tre immobili indicati in istanza e non comporta alcun riconoscimento dell'esatto ammontare dei benefici fiscali eventualmente spettanti a detti acquirenti.

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

Giova ricordare che il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del d.l. n. 63 del 2013 prevede che "[q]ualora gli interventi di cui al comma 1-*quater* [relativi all'adozione di misure antisismiche, n.d.r.] siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 [...], mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurne il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta [...] spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare".

L'articolo 121 del d.l. n. 34 del 2020 (cd. decreto *Rilancio*) stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, spese per gli interventi indicati nel comma 2 dello stesso articolo 121 (quindi, interventi di ristrutturazione edilizia, eliminazione delle barriere architettoniche, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici) in linea generale, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, o per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti.

La risoluzione n. 14/E dell'8 marzo 2024 ha precisato che "[c]ome affermato in numerosi documenti di prassi (cfr., tra le altre, circolare 26 giugno 2023, n. 17/E), la norma in commento, inserita nel contesto delle disposizioni che disciplinano il c.d. "sismabonus" (commi da 1-bis a 1-sexies.1 del medesimo articolo 16), si riferisce espressamente, attraverso il richiamo agli interventi di cui al comma 1-quater, ai lavori relativi all'adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), determinanti il passaggio ad una o a due classi inferiori di rischio sismico, eseguiti mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati da imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro 30 mesi dall'ultimazione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Pur mutuando le regole applicative del "sismabonus", il richiamato comma 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 si differenzia da quest'ultimo in quanto 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.

Inoltre, come ribadito, da ultimo, dalla citata circolare n. 17/E del 2023: [...] affinché l'acquirente dell'unità immobiliare fruisca del "sismabonus acquisti", è necessario che l'atto di acquisto relativo all'unità immobiliare oggetto dei lavori sia stipulato entro i termini di vigenza del beneficio fiscale".

Il "*sismabonus acquisti*" spetta, dunque, agli acquirenti delle unità immobiliari vendute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che realizzano gli interventi indicati nel comma 1-*quater* del predetto articolo 16 (che, a sua volta, richiama gli interventi di cui ai precedenti commi 1-*bis* e 1-*ter*), da cui deriva una riduzione del rischio sismico, che determina il passaggio ad una o a due classi di rischio inferiore.

L'agevolazione in parola è calcolata sul prezzo di acquisto di ciascuna unità immobiliare, nella misura del 75 per cento oppure dell'85 per cento, a seconda che l'intervento determini il passaggio a una o a due classi di rischio sismico inferiore, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro.

Per quanto attiene all'ambito temporale di applicazione della misura, ancorché i commi 1-*bis* e 1-*ter* del citato articolo 16 facciano espresso riferimento alle "spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2024", si rileva che il successivo comma 1-*septies.1*, introdotto dall'articolo 1, comma 55, della legge 30 dicembre 2024, n. 207 (cd. legge di bilancio 2025), ha ridotto le percentuali delle detrazioni previste per i lavori in parola, stabilendo 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".

Ai fini della detrazione, pertanto, è necessario che gli atti di acquisto siano stipulati entro il 31 dicembre 2027 (termine di vigenza dell'agevolazione indicato dalla norma) e che entro la medesima data siano effettivamente sostenute (e debitamente documentate) le relative spese.

Per tali acquisti, tuttavia, non è più possibile, ai sensi del comma 1 del citato articolo 121 del decreto *Rilancio*, esercitare l'opzione per il cd "sconto in fattura" o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante, per le spese sostenute successivamente al 31 dicembre 2024.

Con la risposta a istanza di interpello pubblicata *sub n. 15* del 2025, infatti, è stato precisato che qualora lo "sconto in fattura" (che corrisponde alla detrazione spettante) sia di importo inferiore al corrispettivo dovuto, per stabilire il momento di sostenimento delle spese occorre fare riferimento alla data del pagamento dell'importo riportato in fattura eccedente lo sconto stesso, a nulla rilevando la data di emissione della fattura medesima da parte del fornitore. Tale data rileva solo se lo sconto è "*integrale*", vale a dire di importo pari al corrispettivo dovuto.

In linea con i principi sopra enunciati, il *sismabonus acquisti* spetta agli acquirenti delle unità immobiliari nell'anno in cui la spesa è stata effettivamente sostenuta (*i.e.* sono stati effettuati i pagamenti), indipendentemente dalla data di stipula del contratto di compravendita che, tuttavia, deve essere effettuata entro il termine di vigenza dell'agevolazione.

La detrazione, in particolare, ancorché calcolata sul prezzo risultante dall'atto pubblico di compravendita, è commisurata alla spesa effettivamente sostenuta (e

debitamente documentata) e, dunque, ai fini della relativa fruizione è necessario il sostenimento della spesa stessa.

Infatti, l'*incipit* del comma 1-*bis* dell'articolo 16 del d.l. n. 63 del 2013 si riferisce espressamente alle "spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2024"; parimenti il comma 1-*septies.1* del citato articolo 16, che ha esteso l'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, alle percentuali e condizioni ivi previste, fa espresso riferimento alle "spese sostenute" negli anni 2025, 2026 e 2027.

Sul punto, anche la citata risoluzione n. 14/E del 2024 ribadisce espressamente che: "[l]a detrazione [...] si applica alle spese sostenute [...]".

Per le ragioni sopra esposte, non è condivisibile la soluzione prospettata dalla Società, in quanto non può ammettersi che la detrazione in esame maturi (per intero) in capo agli acquirenti delle unità immobiliari nell'anno di stipula del relativo contratto di compravendita, indipendentemente dall'anno in cui interviene il pagamento del prezzo per il loro acquisto.

Dunque, nel caso rappresentato nell'istanza in esame, posto che per le tre unità immobiliari vendute è stata corrisposta nel 2024 soltanto una parte del prezzo, mentre la restante parte (sulla base di quanto risulta dalla documentazione integrativa e dai relativi allegati - [...]) è stata versata nel 2025, si ritiene che ciascun acquirente possa fruire del *sismabonus acquisti* in relazione alle spese effettivamente sostenute in ciascuno dei predetti anni, con le percentuali e alle condizioni di cui ai citati commi 1-*septies* e 1-*septies.1* dell'articolo 16 del d.l. n. 63 del 2013, *ratione temporis* applicabili.

A questo riguardo, la circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020 ha ribadito che "[c]on la circolare n. 24/E del 2020 è stato già chiarito che in applicazione dei principi

generali, ai fini dell'individuazione del periodo d'imposta in cui imputare le spese stesse occorre fare riferimento:

- per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono [...]".

Con riguardo alla possibilità per gli acquirenti di fruire del *sismabonus* acquisti nelle forme alternative dello "sconto in fattura" e della cessione del credito e alla spettanza o meno in capo alla Società dei corrispondenti crediti di imposta deve rilevarsi che, per le detrazioni spettanti per interventi edilizi, diverse dal *Superbonus*, tale possibilità 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).

Al riguardo, occorre ricordare che anche nel caso di opzione per l'utilizzo dell'agevolazione nella forma dello "sconto in fattura" (o della cessione del credito), ai fini della imputazione delle spese occorre fare riferimento a quelle sostenute, ovvero a quelle effettivamente pagate (*cfr.* la risposta ad istanza di interpello pubblicata *sub* n. 581 del 2022).

Nel caso di specie, deve rilevarsi che nelle fatture emesse dalla Società nel corso del mese di dicembre del 2024 nei confronti degli acquirenti, i sig.ri YYYY (per l'appartamento sito [...]) e ZZZZ (per l'appartamento sito [...]) nonché la sig.ra XXXX (per l'appartamento sito [...]), indicate all'istanza, è stato indicato uno "sconto" pari a 81.600 euro, corrispondente all'importo massimo della detrazione applicabile (nel limite

di 96.000 euro di spesa) senza, tuttavia, che fosse stato versato l'importo eccedente il predetto sconto fino a concorrenza del corrispettivo indicato in fattura. In altri termini, lo sconto sarebbe stato correttamente applicato qualora la fattura avesse indicato un corrispettivo pari a 96.000 euro e fossero stati pagati 14.400 euro.

Solo in tal caso, inoltre, la Società avrebbe maturato un credito di imposta pari all'ammontare massimo riconoscibile (*i.e.*, 81.600 pari all'85% del limite di 96.000 euro) in relazione a ognuno dei tre appartamenti ceduti.

Sulla base degli elementi forniti in merito all'acquisto dei tre appartamenti in parola (*cfr.* le comunicazioni e i relativi visti di conformità allegati all'istanza), dunque, non possono ritenersi correttamente esercitate le relative opzioni per lo sconto in fattura in quanto sono state effettuate per importi non spettanti e, pertanto, in capo alla Società non sono maturati i crediti di imposta corrispondenti agli sconti sui corrispettivi concessi agli acquirenti *ex articolo 121 del d.l. n. 34 del 2020*.

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

**IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)**