

Sismabonus acquisti 2026: rogito, spesa sostenuta e divieto di duplicazione

di Cristian Angeli | 16 Febbraio 2026 | Articoli Blog, Condomini, Edifici plurifamiliari, Sismabonus, Sismabonus acquisti, Superbonus

Le Risposte n. 30 e 31/2026 dell'Agenzia delle Entrate ridefiniscono i confini della detrazione: centralità della spesa effettivamente pagata, limiti temporali allo sconto in fattura e principio di unitarietà dell'intervento.

A distanza di mesi dalla stagione delle **maxi-agevolazioni edilizie**, il sistema dei bonus continua a produrre **effetti interpretativi e applicativi** di grande rilievo. Non si tratta più soltanto di nuove proroghe o rimodulazioni delle aliquote, ma di **chiarimenti** su operazioni poste in essere quando il quadro normativo era ancora pienamente operativo.

Le **risposte a interpello n. 30/2026** e n. **31/2026** dell'**Agenzia delle Entrate** si inseriscono in questo solco. Entrambe riguardano il **sismabonus acquisti**, una delle agevolazioni più generose dell'ultimo decennio insieme al **Superbonus**, e affrontano questioni sorte con riferimento a **operazioni concluse nel 2024**, ultimo anno utile – per le detrazioni diverse dal Superbonus – per l'esercizio delle opzioni di **sconto in**

fattura e **cessione del credito**.

Come avevamo più volte evidenziato, l'eco dei bonus fiscali è destinato a risuonare a lungo. Le due risposte confermano che molte delle scelte compiute in quella fase, spesso in un contesto normativo stratificato e in continua evoluzione, sono oggi oggetto di **verifica** e di **lettura sistematica** da parte dell'**Amministrazione finanziaria**.

La vera questione del sismabonus acquisti: spesa sostenuta, tempo e alternatività

Pur muovendo da quesiti differenti, i due interpelli condividono un **perimetro comune di problematiche**. In entrambi i casi siamo di fronte a interventi unitari di **demolizione e ricostruzione** con miglioramento di due classi di rischio sismico, realizzati da imprese di costruzione e seguiti dalla **vendita delle singole unità immobiliari** con applicazione del **sismabonus acquisti**.

Le questioni centrali riguardano tre snodi fondamentali:

1. il momento di maturazione della detrazione in capo all'acquirente;
2. il rapporto tra prezzo risultante dall'atto e spesa effettivamente sostenuta;
3. l'alternatività tra sismabonus acquisti e sismabonus ordinario quando il presupposto tecnico ed economico è il medesimo.

Sullo sfondo, il tema – ormai strutturale – del divieto di **duplicazione delle agevolazioni** e della **corretta delimitazione temporale** delle opzioni di monetizzazione.

L'Agenzia, in entrambe le risposte, adotta un'**impostazione rigorosa e sistematica**, che privilegia la **sostanza economica** delle operazioni rispetto a **letture formalistiche** ancorate al solo dato dell'atto notarile o alla ripartizione contabile dei costi.

Risposta 31/2026: perché il rogito 2024 non basta senza pagamento effettivo

La **risposta n. 31/2026** affronta un tema di immediata ricaduta pratica: quando matura il sismabonus acquisti e quando può dirsi **validamente esercitata** l'opzione per lo **sconto in fattura**.

Il caso riguarda **tre unità immobiliari** vendute nel dicembre 2024, con applicazione dello sconto massimo di 81.600 euro, pari all'85% del tetto di 96.000 euro previsto dalla norma. In tutte e tre le compravendite, tuttavia, si è verificata la medesima circostanza: al momento del rogito non è stata pagata integralmente la **quota di prezzo eccedente lo sconto**. In altre parole, gli acquirenti hanno beneficiato dello sconto in fattura ma non hanno versato, entro il 31 dicembre 2024, la parte differenziale di prezzo necessaria a coprire interamente il limite agevolabile di 96.000 euro. Una parte rilevante del corrispettivo è stata infatti rinviata al

2025, secondo le scadenze pattuite negli atti.

In parole povere, il problema consiste proprio in questo: il rogito è stato stipulato nel 2024, lo sconto è stato applicato per l'intero importo massimo consentito, ma la "**quota differenziale**" di prezzo non è stata materialmente pagata entro l'anno.

L'impresa sosteneva che la detrazione maturasse comunque nel 2024, essendo parametrata al "prezzo risultante dall'atto pubblico di compravendita". L'Agenzia respinge tale tesi e richiama il riferimento sistematico alle "**spese sostenute**", ritenendo applicabile il criterio di cassa per le persone fisiche. La detrazione, pur calcolata sul prezzo risultante dall'atto, matura solo in relazione alle somme effettivamente versate.

Ne deriva che lo **sconto in fattura è legittimo** soltanto entro il limite delle **somme pagate entro il 31 dicembre 2024**. Le opzioni esercitate su importi non ancora corrisposti risultano, per la parte eccedente, prive di presupposto e i relativi crediti non possono considerarsi validamente sorti. Il principio affermato è chiaro: **senza effettiva movimentazione finanziaria** non si consolida il beneficio, **anche se il rogito è intervenuto nei termini di legge**.

Risposta 30/2026: intervento unitario e stop al doppio beneficio

La **risposta n. 30/2026** affronta invece il tema dell'**alternatività** tra **sismabonus acquisti** e **sismabonus ordinario**. L'impresa istante aveva realizzato un intervento unitario da cui erano scaturite **61 unità immobiliari**, 57 delle quali vendute entro il 31 dicembre 2024 con fruizione del sismabonus acquisti da parte degli acquirenti, anche mediante sconto in fattura. Restavano quattro unità invendute e si chiedeva se, con riferimento a queste, fosse possibile accedere al **sismabonus ordinario**, parametrando la detrazione a una quota parte dei costi sostenuti, proporzionata alla volumetria.

L'Agenzia nega tale possibilità valorizzando il principio di **unitarietà dell'intervento di riduzione del rischio sismico**. La spesa agevolata è unica e indivisibile; non può essere "spezzata" a posteriori in funzione delle unità vendute o rimaste invendute. La fruizione del sismabonus acquisti da parte di una quota degli acquirenti assorbe l'intero intervento e **preclude qualsiasi ulteriore beneficio** in capo all'impresa, anche limitatamente alle unità rimaste in portafoglio.

La risposta chiarisce inoltre che per gli acquirenti che **stipuleranno nel 2025** non è più possibile optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, in quanto tali opzioni risultano circoscritte alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2024, fuori dall'ambito del Superbonus. Resta invece possibile fruire della detrazione nella misura maggiorata del 50% prevista per il 2025, purché l'immobile sia effettivamente destinato ad **abitazione principale nei termini richiesti**, non essendo sufficiente una mera dichiarazione resa in atto.

Sismabonus acquisti 2026: cosa cambia per imprese e acquirenti

Nel complesso, i due interpelli tracciano un **orientamento coerente**: **centralità della spesa** effettivamente sostenuta, rigida delimitazione temporale delle opzioni di monetizzazione e **impossibilità di cumulare** o **frazionare agevolazioni fondate sul medesimo intervento unitario**. Un messaggio chiaro per operatori e professionisti, chiamati a rileggere le operazioni del passato alla luce di un’interpretazione che privilegia la sostanza economica rispetto alle costruzioni formali.

https://www.cristianangeli.it/sismabonus-acquisti-2026-rogito-spesa-sostenuta-e-divieto-di-duplicazione/