

Sismabonus acquisti blindato dalla Manovra anche per il 2027

di Cristian Angeli | 3 Novembre 2026 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Edifici plurifamiliari, Sismabonus acquisti, Superbonus, Villette

Restano ferme le disposizioni relative al trasferimento dell'agevolazione. Detrazione del 50% per gli immobili destinati ad abitazione principale e del 36% per le altre unità immobiliari.

Sismabonus acquisti confermato anche per il 2027, con **detrazione del 50%** per gli immobili destinati ad abitazione principale e del **36%** per le altre unità immobiliari. Il **disegno di legge di Bilancio 2027** mantiene l'agevolazione riconosciuta agli acquirenti di immobili derivanti dalla demolizione e ricostruzione antisismica di interi edifici, salvaguardando uno strumento fiscale di particolare interesse per le imprese di costruzione e per il mercato immobiliare.

I requisiti e gli importi della detrazione

La conferma emerge dall'**articolo 4** della manovra e trova esplicito riscontro nella relazione tecnica, secondo cui «restano ferme» le disposizioni concernenti il trasferimento dell'agevolazione agli acquirenti degli immobili ricostruiti. Il nuovo articolo **360-bis** del testo unico delle imposte sui redditi, introdotto dalla legge di Bilancio, ripropone infatti al comma 7 la disciplina del cosiddetto sismabonus acquisti, già prevista dall'articolo 16, comma 1-septies, del decreto-legge 63/2013. Il beneficio continua a essere calcolato sul

prezzo della singola unità immobiliare risultante dall'atto pubblico di compravendita, entro il limite massimo di **96 mila euro**. Ne deriva una detrazione massima di **48 mila euro** per l'abitazione principale e di **34.560 euro** per gli altri immobili, da ripartire in **dieci quote annuali** di pari importo.

La particolarità dell'incentivo consiste nel **riconoscimento** del vantaggio fiscale direttamente all'acquirente, anziché all'impresa che realizza l'intervento antisismico. Restano confermate anche le condizioni per accedere **all'agevolazione**. Gli immobili devono derivare dalla demolizione e ricostruzione di interi edifici situati nelle **zone sismiche 1, 2 e 3**, con conseguimento di una **riduzione di almeno una classe di rischio sismico**. Gli interventi devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e possono comportare anche variazioni volumetriche rispetto all'edificio preesistente, purché consentite dalle norme urbanistiche. La vendita deve avvenire entro **trenta mesi** dalla conclusione dei lavori, termine che la manovra lascia invariato.

Destinazione ad abitazione principale e dubbi interpretativi

Un aspetto particolarmente rilevante riguarda l'applicazione dell'**aliquota maggiorata del 50%**. Il comma 7 del nuovo articolo 360-bis rinvia infatti alle percentuali previste dal comma 4, che riconosce il beneficio più elevato ai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per gli interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Nel **sismabonus** acquisti, tuttavia, il **contribuente** compra un immobile già ricostruito dall'impresa e non sostiene direttamente le spese per l'intervento. La formulazione della norma lascia quindi aperta una questione interpretativa: individuare il momento in cui debba sussistere la destinazione ad **abitazione principale** per ottenere la detrazione del 50%, soprattutto quando il trasferimento della residenza avviene successivamente al rogito. Un punto sul quale potrebbero rendersi necessari chiarimenti **dell'amministrazione finanziaria**.

L'impatto economico e le stime della relazione tecnica

La **relazione** tecnica conferma comunque espressamente la volontà di mantenere il beneficio anche per gli acquirenti, richiamando le operazioni di demolizione e ricostruzione con riduzione del rischio sismico realizzate dalle imprese. Il documento quantifica inoltre in circa **290,1 milioni di euro** l'onere complessivo delle misure antisismiche, sulla base di spese agevolabili annue stimate in circa **1,3 miliardi di euro**. Per le imprese immobiliari la conferma rappresenta un elemento di continuità nella programmazione delle operazioni di demolizione e ricostruzione, consentendo di mantenere un incentivo fiscale collegato direttamente al prezzo di vendita.

https://www.cristianangeli.it/sismabonus-acquisti-blindato-dalla-manovra-anche-per-il-2027/