

Sismabonus acquisti, demolizione e ricostruzione devono nascere come intervento unitario

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

La Cassazione torna sui requisiti dell'agevolazione: non basta costruire sul sedime di un edificio precedentemente demolito. Le due fasi devono appartenere sin dall'origine a un unico intervento finalizzato alla riduzione del rischio sismico.

Per beneficiare del Sismabonus acquisti non è sufficiente che un nuovo edificio venga realizzato in un’area nella quale ne esisteva un altro precedentemente demolito. Demolizione e ricostruzione devono costituire fasi di un unico intervento, concepito sin dall’origine con la finalità di ridurre il rischio sismico.

È il principio ribadito dalla Corte di Cassazione, seconda sezione penale, con la sentenza n. 37525 del 27/10/2026, relativa a crediti d’imposta da Sismabonus acquisti ritenuti inesistenti.

Sismabonus acquisti: perché demolizione e ricostruzione devono essere un intervento unitario

Il caso presenta caratteristiche particolari, poiché la demolizione dei fabbricati sarebbe avvenuta molti anni prima, mentre i nuovi edifici ai quali erano riferiti i crediti non risultavano ancora realizzati. Si tratta quindi di una fattispecie certamente limite, nella quale, secondo la ricostruzione posta alla base del procedimento, ai fini fiscali erano state rese attestazioni riferite a un intervento caratterizzato da una demolizione risalente nel tempo e da nuovi fabbricati non ancora costruiti. Proprio la particolarità del caso consente tuttavia alla Corte di richiamare alcuni principi di carattere più generale, utili anche per valutare situazioni meno estreme.

La decisione consente così alla Corte di tornare sui presupposti sostanziali dell'agevolazione prevista dall'art. 16, comma 1-septies, del DL n. 63/2013.

Il Sismabonus acquisti, infatti, non agevola semplicemente l'acquisto di un immobile nuovo avente migliori prestazioni strutturali rispetto a quello precedentemente esistente. È necessario che l'immobile derivi da un intervento di demolizione e ricostruzione realizzato dall'impresa con finalità di riduzione del rischio sismico.

La Cassazione richiama sul punto quanto già affermato nella sentenza n. 37248/2024: demolizione e ricostruzione devono appartenere a un medesimo intervento unitario ed essere, sin dall'origine, funzionalmente coordinate alla finalità antisismica.

L'unitarietà deve esistere sin dall'origine

È questo il passaggio tecnicamente più interessante della pronuncia.

La disciplina non consente di collegare a posteriori due operazioni che, pur interessando la stessa area, siano nate autonomamente. Non basta quindi individuare una demolizione avvenuta in passato e collegarla alla successiva costruzione di un edificio conforme alle norme antisismiche per ricostruire ex post il presupposto dell'agevolazione.

Occorre che la demolizione costituisca fin dall'inizio una fase dell'intervento destinato alla successiva ricostruzione.

L'unitarietà non sembra quindi potersi ridurre alla sola successione materiale delle opere, ma deve emergere dalla complessiva sequenza progettuale, amministrativa ed esecutiva. Progetto, titolo edilizio, documentazione strutturale, asseverazioni ed esecuzione devono risultare coerenti con un intervento che abbia avuto, fin dalla sua origine, le caratteristiche richieste dalla disposizione fiscale.

La Corte precisa inoltre che tale conclusione deriva dalla specifica disciplina dell'agevolazione e non può essere superata attraverso il semplice richiamo alle categorie edilizie del DPR n. 380/2001. Un intervento può quindi risultare correttamente qualificato sotto il profilo urbanistico-edilizio senza che ciò comporti

automaticamente la presenza di tutti i requisiti richiesti per il Sismabonus acquisti.

Il progetto non basta, servono lavori realmente eseguiti

La sentenza introduce poi un secondo principio di portata più generale: il beneficio fiscale presuppone lavori realmente eseguiti e documentati.

La presenza di un progetto, delle asseverazioni o degli altri documenti richiesti dalla disciplina non può quindi sostituire l'effettiva realizzazione dell'intervento.

Secondo la Corte, attestazioni e asseverazioni devono riguardare non soltanto il progetto, ma anche l'effettiva esecuzione delle opere, la congruità delle spese e gli stati di avanzamento. Il dato documentale deve, in altre parole, trovare corrispondenza nella realtà del cantiere.

A distanza di anni, quindi, non assume rilievo soltanto l'esistenza dell'asseverazione originariamente trasmessa. In caso di contestazione può diventare necessario ricostruire l'effettiva consistenza delle opere alla data dichiarata attraverso contabilità, documenti di cantiere, fotografie e ogni altro elemento idoneo a dimostrare la corrispondenza tra quanto attestato e quanto realmente realizzato.

Nel caso esaminato dalla Cassazione questo profilo assume particolare rilievo, poiché, secondo la ricostruzione posta alla base del procedimento, i nuovi fabbricati ai quali erano riferiti i crediti non risultavano ancora realizzati. Anche sotto questo aspetto il caso concreto si colloca quindi su un piano estremo; il principio richiamato dalla Corte ha però una portata più ampia, perché pone al centro la necessaria corrispondenza tra ciò che viene attestato ai fini dell'agevolazione e l'effettivo stato di esecuzione dell'intervento.

L'incertezza normativa non basta

L'ultimo passaggio riguarda un tema ricorrente nei contenziosi sui bonus edilizi: la complessità della normativa e il possibile affidamento del contribuente sulle interpretazioni disponibili al momento dell'intervento.

La Cassazione non esclude che una situazione di obiettiva incertezza possa assumere rilievo, ma precisa che non è sufficiente richiamare genericamente la complessità delle disposizioni.

L'affidamento può essere valutato quando trovi fondamento in comportamenti positivi dell'Amministrazione o in un orientamento giurisprudenziale pacifico, oppure quando l'interessato abbia richiesto chiarimenti alle autorità competenti e consultato esperti, adempiendo così al proprio dovere di informazione.

Il principio assume particolare importanza in una materia, come quella dei bonus edilizi, caratterizzata negli anni dalla sovrapposizione di norme fiscali, disposizioni tecniche e numerosi documenti di prassi.

Al di là delle peculiarità della vicenda esaminata la sentenza n. 37525/2026 restituisce quindi una lettura sostanziale del Sismabonus acquisti: non basta la semplice successione cronologica tra una demolizione e una ricostruzione, così come non basta la presenza formale delle attestazioni richieste. Occorre un intervento unitario, concepito sin dall'origine con finalità antisismica, concretamente realizzato e documentato in maniera coerente.

Nelle verifiche svolte a distanza di anni, il punto diventa dunque accertare non soltanto se i documenti esistano, ma se siano effettivamente riferibili, dall'inizio alla fine, allo stesso intervento che la norma ha inteso agevolare.

https://www.cristianangeli.it/sismabonus-acquisti-demolizione-e-ricostruzione-devono-nascere-come-intervento-unitario/