

Sisma bonus acquisti: niente detrazione se paga un terzo con donazione

SINTESI OPERATIVA

Nel sisma bonus acquisti non basta risultare formalmente acquirenti: la detrazione richiede che il prezzo dell'immobile sia sostenuto effettivamente dal beneficiario. Se un genitore paga direttamente al venditore, anche con una donazione indiretta dichiarata nel rogito, il figlio può perdere il beneficio, secondo la sentenza n. 164/2025 della Corte di Giustizia Tributaria di Rimini e l'interpello n. 165/2025. Per conservare l'agevolazione, il denaro donato deve transitare sul conto dell'acquirente, che lo utilizzerà per pagare il prezzo al momento del rogito.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Quando un genitore paga direttamente il prezzo di un immobile che dà accesso al sisma bonus acquisti, anche se lo fa tramite una donazione indiretta regolarmente dichiarata nell'atto, il figlio acquirente rischia di perdere la detrazione. Lo ha stabilito la Corte di Giustizia Tributaria di Rimini con la sentenza n. 164/2025, allineandosi alla linea già tracciata dall'Agenzia delle Entrate con l'interpello n. 165/2025: la norma, letta insieme all'art. 16-bis del TUIR, richiede non solo che l'acquirente sia formalmente tale, ma che sia lui a sostenere effettivamente la spesa, con fondi provenienti dal proprio conto corrente. Chi vuole mantenere il beneficio, quindi, deve far transitare prima il denaro donato sul proprio conto e solo dopo utilizzarlo per pagare il prezzo in sede di rogito.

IL CASO E LA POSIZIONE DELL'AGENZIA

La vicenda riguarda un contribuente che, in sede di rogito, non ha versato il prezzo dell'immobile con denaro proprio: a pagare è stato un parente prossimo, tramite una donazione indiretta debitamente dichiarata nell'atto. Nulla di irregolare sul piano civilistico, ma l'Agenzia delle Entrate, in fase di liquidazione del credito maturato in dichiarazione, ha disconosciuto il sisma bonus acquisti previsto dall'art. 16, comma 1-septies, del D.L. n. 63/2013.

La motivazione dell'Ufficio si fonda su due precedenti di prassi: l'interpello n. 165 del 2025, relativo proprio a un caso di liberalità indiretta da parte dei genitori, e l'interpello n. 351 del 2022, riguardante un caso analogo per principio ma diverso nei fatti, ossia un immobile pervenuto tramite permuta a favore di un terzo. Secondo questa lettura, l'agevolazione spetta solo a chi, oltre a essere l'acquirente formale, ha anche pagato personalmente il prezzo. Non basta, cioè, comparire come intestatario nell'atto di compravendita.

LA TESI DEL CONTRIBUENTE

Il contribuente ha impugnato l'atto, sostenendo che la lettera della norma non richiede affatto questo requisito. Il comma 1-septies, a differenza di altre agevolazioni edilizie, si limita a dire che la detrazione spetta all'acquirente, senza specificare che debba essere lui a sostenere la spesa.

Con la sentenza n. 164/2025, depositata a metà luglio 2026, i giudici riminesi hanno respinto la tesi del contribuente. Il punto di partenza è che il comma 1-septies non può essere letto isolatamente, ma va coordinato con gli altri commi dell'art. 16 del D.L. 63/2013, i quali più volte richiedono espressamente che le spese siano sostenute ed effettivamente rimaste a carico di chi chiede l'agevolazione.

IL RINVIO ALL'ART. 16-BIS DEL TUIR

C'è di più: la norma sul sisma bonus acquisti rimanda, più volte, all'art. 16-bis del TUIR, la disposizione generale in materia di detrazioni per interventi di recupero edilizio. E quest'ultima, al comma 1, è chiarissima: le spese, per essere detraibili, devono essere "sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi".

Il percorso logico dei giudici si può ricostruire così: la detrazione del sisma bonus acquisti, prevista dal comma 1-quater, spetta per gli interventi richiamati dai commi 1-bis e 1-ter, i quali a loro volta rimandano all'art. 16-bis del TUIR. E quest'ultimo, chiudendo il cerchio, pretende il pagamento effettivo da parte di chi chiede la detrazione. Un'interpretazione sistematica, si potrebbe dire, più che letterale.

LA TESI SUL COMMA 1-SEPTIES.1

Il contribuente aveva provato anche un'altra strada: sostenere che l'introduzione del comma 1-septies.1 dell'art. 16, che per il triennio 2025-2027 richiede espressamente che le spese siano "anche sostenute", avesse in realtà natura di norma interpretativa. In pratica, se il legislatore ha sentito il bisogno di aggiungere quella locuzione solo nel nuovo comma, significa che nel comma precedente quel requisito non c'era, e la nuova formulazione servirebbe solo a chiarire, in senso restrittivo per il futuro, una regola che prima non esisteva.

La Corte non ha condiviso questa lettura. Per i giudici, il comma aggiunto ha "semplicemente prorogato l'agevolazione, che era prevista solo fino al 2024, agli anni successivi, sino al 2027, senza nulla aggiungere alla portata e al significato della disposizione". In altre parole, il requisito del pagamento effettivo c'era già prima, anche se non scritto esplicitamente nel comma 1-septies: emerge dal sistema, non dalla singola formulazione letterale.

LE CONSEGUENZE PRATICHE

Per la Corte di Giustizia Tributaria di Rimini, quindi, il sisma bonus acquisti spetta a chi non solo acquista l'immobile, ma paga direttamente il prezzo, con bonifici o assegni provenienti dal proprio conto corrente. Se il pagamento arriva da una donazione indiretta di un terzo, per quanto perfettamente lecita e dichiarata nell'atto, la detrazione non spetta.

SITUAZIONE	DIRITTO AL SISMA BONUS ACQUISTI
Acquirente che paga il prezzo con fondi propri (conto corrente personale)	Spetta
Acquirente che compare in atto ma il prezzo è pagato da un terzo tramite donazione indiretta	Non spetta, secondo la CGT di Rimini
Acquisto per il triennio 2025-2027 (comma 1-septies.1)	Richiede espressamente spese sostenute dall'acquirente

Nella prassi, capita spesso che genitori o nonni contribuiscano all'acquisto della prima casa dei figli, magari proprio per approfittare di un immobile antisismico agevolato. Alla luce di questa sentenza, conviene ripensare le modalità operative: se l'obiettivo è mantenere il diritto alla detrazione, è preferibile che il denaro donato transiti prima sul conto corrente dell'acquirente, e sia quest'ultimo, con fondi ormai propri, a effettuare il bonifico o a consegnare l'assegno per il pagamento del prezzo in sede di rogito.

Una differenza che, sul piano sostanziale, può sembrare sottile, quasi formale. Sul piano fiscale, però, alla luce di questa pronuncia, fa la differenza tra ottenere la detrazione e vedersela negare in sede di controllo.

UN ORIENTAMENTO NON A SORPRESA

Va detto che la posizione della Corte di Rimini non arriva del tutto a sorpresa: si allinea a quanto già espresso dall'Agenzia delle Entrate nella risposta a interpello n. 165 del 2025, che aveva escluso il sisma bonus acquisti per chi utilizza fondi messi a disposizione dai genitori tramite liberalità indiretta. La sentenza, però, ha il pregio di spiegare in modo argomentato perché questa lettura, pur non scritta espressamente nella norma, si ricava comunque dal sistema delle detrazioni edilizie nel suo complesso.



Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (22/07/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*