

Sismabonus 2026: aliquote ridotte e addio ai bonus antisismici

SINTESI OPERATIVA

La manovra finanziaria ha rivoluzionato il quadro delle detrazioni per gli interventi di riduzione del rischio sismico. Dal prossimo anno, i contribuenti che programmano lavori antisismici sugli immobili residenziali si troveranno di fronte a uno scenario profondamente diverso rispetto al passato. La rassegna illustra i requisiti tecnici, la corretta quantificazione delle detrazioni e i presidi probatori per prevenire disconoscimenti fiscali.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

La manovra finanziaria ha rivoluzionato il quadro delle detrazioni per gli interventi di riduzione del rischio sismico. Dal prossimo anno, i contribuenti che programmano lavori antisismici sugli immobili residenziali si troveranno di fronte a uno scenario profondamente diverso rispetto al passato. Le modifiche introdotte dalla Legge di Bilancio 2025 (L. 207/2024) hanno di fatto azzerato la convenienza nell'utilizzo del Sismabonus per le persone fisiche, equiparandone le percentuali di detrazione a quelle del più snello bonus ristrutturazioni, disciplinato dall'art. 16-bis del TUIR.

La riforma elimina i meccanismi premiali che garantivano aliquote maggiorate (70%, 80%, 85%) in presenza di miglioramento di una o due classi di rischio sismico. Questa scelta legislativa produce conseguenze significative nella prassi operativa, poiché i privati non avranno più alcun incentivo economico a sottoporsi agli adempimenti documentali e tecnici richiesti dal Sismabonus.



Cosa sapere in un minuto

- ◆ **Sismabonus 2026:** aliquote ridotte (50% su prima casa, 36% su altre abitazioni); convenienza annullata per privati.
- ◆ Aboliti i premi per miglioramento classe sismica e obblighi tecnici DM 58/2017 per soggetti IRPEF.
- ◆ **Bonus ristrutturazioni** diventa equivalente nei vantaggi al Sismabonus per lavori antisismici.
- ◆ Per imprese/IRES, il Sismabonus rimane l'unica agevolazione, con asseverazioni obbligatorie.
- ◆ Cessato monitoraggio pubblico degli interventi antisismici. Sismabonus acquisti resta con regole specifiche.

LE NUOVE ALIQUOTE NEL SISMABONUS 2026

Il sistema di detrazioni che entrerà in vigore dal 1° gennaio 2026 si basa su due aliquote distinte, differenziate esclusivamente in base alla destinazione d'uso dell'immobile. Per gli interventi realizzati sull'abitazione principale, il contribuente potrà beneficiare di una detrazione pari al **50% delle spese sostenute**, fino a un importo massimo di 96.000 euro per unità immobiliare. La stessa percentuale era già prevista per il 2025.

Nel caso di interventi su immobili diversi dall'abitazione principale – quindi seconde case, immobili locati o concessi in uso gratuito – la detrazione scende al **36%**, sempre con il medesimo tetto di spesa. Secondo quanto anticipato dalle bozze della Legge di Bilancio 2026 in corso di approvazione, queste aliquote dovrebbero rimanere invariate anche per il prossimo anno, sebbene dal 2027 sia prevista un'ulteriore contrazione al 36% per le prime case e al 30% per le altre abitazioni.

Occorre notare come queste percentuali siano identiche a quelle applicabili al bonus ristrutturazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio. In sostanza, dal punto di vista economico, non sussiste più alcuna differenza tra avvalersi del Sismabonus oppure del più semplice bonus ristrutturazioni per eseguire lavori antisismici.

■ SCOMPARSA DEI BONUS PREMIALI PER IL SALTO DI CLASSE SISMICA

Fino al 31 dicembre 2025, i contribuenti che realizzano interventi strutturali capaci di ridurre il rischio sismico possono ancora beneficiare del Superbonus con aliquota al 65% (per i soggetti che abbiano presentato la CILA entro il 15 ottobre 2024). Tale agevolazione prevede percentuali maggiorate in funzione del miglioramento conseguito: 70% nel caso di riduzione di una classe di rischio sismico, 80% o 85% per il passaggio a due classi inferiori, rispettivamente per interventi su singole unità o parti comuni condominiali.

Dal 2026 questa struttura incentivante viene completamente abrogata. Le aliquote del Sismabonus diventano uniformi e slegate dal risultato tecnico conseguito. Anche se l'intervento strutturale determina il passaggio da una classe di rischio elevata a una classe nettamente inferiore, la detrazione applicabile sarà comunque del 50% (o 36% per le seconde case), senza alcuna maggiorazione.

Questa scelta normativa – va detto con franchezza – appare in contrasto con la ratio originaria del Sismabonus, introdotto dall'art. 16 del D.L. 63/2013 proprio per incentivare quegli interventi più efficaci nella riduzione della vulnerabilità sismica degli edifici. Nella prassi applicativa, molti tecnici avevano orientato i propri progetti verso soluzioni più ambiziose proprio in virtù delle aliquote premiali. Ora questo stimolo viene meno.

■ DECADENZA DEGLI OBBLIGHI TECNICI PER I SOGGETTI IRPEF

Un aspetto che merita particolare attenzione riguarda il venir meno, per le persone fisiche, degli adempimenti previsti dal D.M. 58/2017 del Ministero delle Infrastrutture. Tale decreto aveva stabilito un complesso sistema di asseverazioni tecniche obbligatorie, finalizzate a certificare l'effettivo miglioramento della classe di rischio sismico conseguito con gli interventi.

Ai fini dell'accesso al bonus ristrutturazioni, infatti, è sufficiente presentare un titolo edilizio conforme al D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), rispettare le disposizioni in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro secondo il D.Lgs. 81/2008, e adempiere alle ordinarie prescrizioni fiscali mediante bonifico parlante. Nulla di più. Non occorre depositare presso il Comune il modello B prima dell'inizio dei lavori strutturali, né presentare a fine lavori i modelli B-1 e B-2 che attestano la conformità delle opere al progetto e la riduzione della classe sismica.

Viene così meno quel doppio livello di controllo tecnico che caratterizzava il Sismabonus. L'art. 3, comma 5, del D.M. 58/2017 prevedeva infatti tre distinte asseverazioni certificate da professionisti abilitati: una relativa all'efficacia degli interventi, una sulla conformità delle opere eseguite, una terza sul raggiungimento della classe di rischio dichiarata nel progetto. Queste asseverazioni comportavano un aggravio professionale non indifferente, sia in termini di tempo che di responsabilità, e naturalmente si riflettevano sui costi complessivi dell'operazione.

■ UN CASO OPERATIVO EMBLEMATICO

Si consideri la situazione di un proprietario che nel 2024 ha avviato un intervento complesso su un'abitazione unifamiliare, comprendente sia opere strutturali di consolidamento (rifacimento delle fondazioni, cerchiatura delle aperture, rinforzo dei solai) sia lavori interni non strutturali (rifacimento degli impianti, sostituzione degli infissi, riorganizzazione degli spazi abitativi).

Secondo la logica applicativa finora seguita, questo contribuente avrebbe separato le due tipologie di intervento: le opere strutturali venivano agevolate con il Super Sismabonus al 65% (o al 70-80% in caso di salto di classe), mentre i lavori interni confluivano nel bonus ristrutturazioni al 50%. Tale impostazione trovava giustificazione nella differenza tra le aliquote agevolative, che rendeva conveniente sostenere gli oneri delle asseverazioni tecniche richieste dal Sismabonus.



Dal 2026 questo approccio perde qualsiasi razionalità economica. Tutte le lavorazioni – strutturali e non – potranno essere ricondotte al bonus ristrutturazioni con un'unica pratica edilizia, senza necessità di asseverazioni sismiche, senza verifica del salto di classe, con identica percentuale di detrazione. Il risparmio in termini di costi professionali e di complessità burocratica risulta evidente.

I SISMABONUS 2026: SCENARIO DIFFERENTE PER I SOGGETTI IRES

La situazione per le imprese e gli enti commerciali si presenta secondo modalità del tutto diverse. Le società di capitali, infatti, non possono accedere al bonus ristrutturazioni, che secondo quanto previsto dall'art. 16-bis del TUIR spetta esclusivamente alle persone fisiche. Analogamente, il Superbonus era riservato ai soggetti privati che non agiscono nell'esercizio di attività d'impresa, arte o professione.

Per il settore produttivo, dunque, il Sismabonus disciplinato dall'art. 16, commi 1-bis e seguenti, del D.L. 63/2013 rappresenta l'unica misura agevolativa disponibile per ridurre il carico economico degli interventi antisismici. Le imprese saranno pertanto obbligate a conformarsi integralmente alle prescrizioni del D.M. 58/2017, comprese le asseverazioni tecniche e tutti gli adempimenti documentali richiesti, pena la decadenza dai benefici fiscali.

Occorre prestare attenzione ad alcune situazioni critiche che potrebbero verificarsi nella prassi. Si pensi al caso di un immobile residenziale sul quale un privato ha avviato lavori strutturali nel 2024, beneficiando del Superbonus, e che successivamente viene ceduto a una società immobiliare prima del completamento delle opere. L'impresa acquirente, per continuare a fruire di agevolazioni fiscali sui lavori ancora da realizzare, dovrà necessariamente avvalersi del Sismabonus e quindi rispettare tutti gli obblighi di asseverazione previsti dal D.M. 58/2017.

In assenza del modello B depositato prima dell'inizio dei lavori, sarà necessario verificare la possibilità di ricorrere alla remissione in bonis prevista dall'art. 2, comma 1, del D.L. 16/2012, che consente di sanare l'omissione di adempimenti non incidenti sulla determinazione della base imponibile mediante versamento di una sanzione ridotta. Qualora tale remissione non fosse applicabile, l'impresa si troverebbe nell'impossibilità di accedere a qualsiasi forma di detrazione fiscale per i lavori antisismici.

I CESSAZIONE DEL MONITORAGGIO PUBBLICO DEGLI INTERVENTI

La confluenza degli interventi antisismici nel bonus ristrutturazioni determina un'ulteriore conseguenza di natura non fiscale ma comunque rilevante: viene meno l'attività di monitoraggio pubblico prevista dal D.M. 58/2017. Il decreto ministeriale aveva istituito presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici una specifica Commissione consultiva e una banca dati nazionale degli interventi di riduzione del rischio sismico, gestita attraverso il Portale nazionale delle classificazioni sismiche (PNCS).

Tale sistema di monitoraggio, nella prassi, è stato operativo esclusivamente per gli interventi legati al Superbonus, e limitatamente ai lavori non conclusi entro il 31 dicembre 2023 oppure avviati dal 1° gennaio 2024. Nessuna tracciabilità è mai stata prevista per il Sismabonus ordinario applicato prima del Superbonus.

Dal 2026, con il passaggio della maggior parte degli interventi antisismici al bonus ristrutturazioni, si determina una perdita informativa significativa ai fini della pianificazione delle politiche di sicurezza sismica nazionale. Le amministrazioni pubbliche non disporranno più di dati strutturati circa la tipologia, l'ubicazione, l'efficacia degli interventi antisismici realizzati sul territorio. Si consideri che l'Italia presenta un elevato rischio sismico e che una corretta mappatura degli edifici messi in sicurezza costituirebbe un patrimonio conoscitivo fondamentale per le strategie di prevenzione.

I L'OBLIGO RESIDUALE DI SUPERBONUS FINO A FINE 2025

Per gli interventi antisismici attualmente in corso, va ricordato quanto chiarito dalla Commissione consultiva di monitoraggio istituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici con parere prot. n. 8047 del 21 ottobre 2020. Secondo tale pronuncia, nel periodo di operatività dell'art. 119 del D.L. 34/2020 "non sussiste la possibilità di scegliere quale agevolazione applicare".



A ciò si aggiunge il cosiddetto “sbarramento del 15 ottobre 2024” introdotto dalla L. 207/2024, che limita l'accesso al Superbonus esclusivamente agli interventi condominiali per i quali la CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) sia stata presentata entro tale data. Fino al 31 dicembre 2025, dunque, permane l'obbligo di utilizzare il Superbonus laddove applicabile, con tutte le relative attestazioni obbligatorie.

Tali attestazioni non riguardano soltanto gli aspetti antisismici, ma anche la congruità delle spese sostenute (da certificare attraverso i prezziari DEI o regionali, con eventuale relazione di asseverazione per i costi eccedenti) e l'obbligo di stipulare la specifica polizza professionale prevista dal comma 14 dell'art. 119 del D.L. 34/2020, con massimale adeguato ai lavori asseverati.

I SISMABONUS ACQUISTI: L'ECCEZIONE CHE CONFERMA LA REGOLA

Una particolare forma di agevolazione che mantiene le proprie specificità anche nel 2026 è rappresentata dal Sismabonus acquisti, disciplinato dall'art. 16, comma 1-septies, del D.L. 63/2013. Tale misura presenta caratteristiche ibride rispetto al tradizionale Sismabonus.

Ne beneficia il soggetto – persona fisica o giuridica – che acquista un'unità immobiliare derivante da un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio esistente con riduzione della classe di rischio sismico. La peculiarità consiste nel fatto che la genesi della detrazione è in capo all'impresa costruttrice che esegue l'intervento e cura i relativi adempimenti asseverativi, mentre il beneficio fiscale si trasferisce all'acquirente finale.

Secondo quanto previsto dalla Legge di Bilancio 2025, anche il Sismabonus acquisti applica le aliquote ordinarie differenziate: 50% per l'abitazione principale, 36% per gli altri immobili nel 2025 e 2026, con riduzione rispettivamente al 36% e al 30% nel 2027. L'importante, ai fini operativi, è che l'acquirente dovrà comunque essere in possesso dei modelli B, B-1 e B-2 compilati dall'impresa che ha realizzato l'intervento, poiché tali documenti attestano la riduzione del rischio sismico conseguita.

L'Agenzia delle Entrate, con la Circolare 8/E/2025, ha precisato che ai fini della fruizione dell'aliquota maggiorata del 50%, l'unità immobiliare oggetto di compravendita deve essere adibita ad abitazione principale del contribuente entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui fruisce per la prima volta della detrazione. Tale chiarimento assume rilievo pratico nella prassi applicativa, poiché consente all'acquirente di completare l'eventuale trasferimento della residenza anche alcuni mesi dopo l'atto notarile.

TIPOLOGIA INTERVENTO	PRIMA CASA 2026	ALTRE ABITAZIONI 2026	ADEMPIMENTI TECNICI
Bonus ristrutturazioni	50%	36%	Solo titolo edilizio conforme
Sismabonus ordinario	50%	36%	Asseverazioni DM 58/2017 (solo IRES)
Sismabonus acquisti	50%	36%	Modelli B, B-1, B-2 (a cura venditore)
Superbonus (fino 31/12/25)	65%	Non applicabile	Asseverazioni + congruità + polizza

I RIFLESSIONI CONCLUSIVE SULLA RIFORMA DEL SISTEMA

Il quadro normativo che emerge dalle modifiche introdotte dalla Legge di Bilancio 2025 appare orientato verso una semplificazione del sistema delle detrazioni edilizie, mediante l'unificazione delle aliquote applicabili. Tale scelta risponde a esigenze di contenimento della spesa fiscale e di razionalizzazione degli incentivi, ma produce al contempo alcuni effetti collaterali che meritano attenzione.

La scomparsa dei meccanismi premiali legati al miglioramento della classe sismica potrebbe disincentivare gli interventi più incisivi dal punto di vista strutturale. Nella prassi professionale si osservava come l'opportunità di accedere alle aliquote maggiorate (80% o 85%) spingesse molti committenti a optare per soluzioni tecniche più ambiziose, capaci di determinare un salto di due classi di rischio anziché una sola. Ora questo stimolo economico viene meno.

La perdita del sistema di monitoraggio pubblico rappresenta un'occasione mancata per costruire un patrimonio informativo sulla vulnerabilità sismica del costruito italiano. Si consideri che il nostro Paese presenta ampie porzioni di territorio classificate in zona sismica 1, 2 o 3, e che la conoscenza puntuale degli interventi di messa in sicurezza realizzati costituirebbe un elemento fondamentale per orientare le politiche di prevenzione e protezione civile.

Per i professionisti tecnici, la situazione presenta aspetti contrastanti. Da un lato viene meno l'onere delle complesse asseverazioni richieste dal D.M. 58/2017 per i lavori commissionati da privati, con conseguente riduzione dei tempi e delle responsabilità professionali. Dall'altro lato, la diminuzione delle aliquote potrebbe tradursi in una contrazione della domanda di interventi antisismici, poiché molti contribuenti potrebbero rinviare i lavori in attesa di condizioni più favorevoli.

Le imprese del settore edile si troveranno a operare in un contesto di maggiore incertezza. La transizione dal Superbonus al sistema ordinario delle detrazioni determina un ridimensionamento degli investimenti programmati, con potenziali riflessi occupazionali. Occorre tuttavia notare come la proroga delle aliquote al 50% e 36% anche per il 2026 fornisca un elemento di stabilità rispetto allo scenario precedentemente previsto, che contemplava una riduzione più marcata già dal 2026.

Per i soggetti IRES, infine, la situazione resta immutata: il Sismabonus continua a rappresentare l'unico strumento agevolativo per gli interventi antisismici, con tutti gli adempimenti tecnici e documentali che ne derivano. Questo determina una asimmetria di trattamento tra persone fisiche e imprese che, nelle intenzioni del legislatore, dovrebbe compensare la diversa capacità contributiva dei due soggetti.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

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 (21/10/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO