

Sismabonus acquisti a cavallo d'anno: quando i pagamenti del 2025 bloccano lo sconto

SINTESI OPERATIVA

Nel sismabonus acquisti rileva il momento in cui l'acquirente effettua i pagamenti, non la sola data del rogito. Se l'impresa costruttrice applica lo sconto in fattura senza che, entro l'anno richiesto, siano stati eseguiti versamenti sufficienti a coprire l'agevolazione, lo sconto non è validamente sostenuto e viene meno anche il credito d'imposta corrispondente. La distribuzione delle somme tra dicembre e gennaio può quindi compromettere l'opzione, imponendo a imprese e acquirenti di verificare anno, importi, contratto, quietanze e disciplina applicabile.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

L' Agenzia delle Entrate rimette le cose in chiaro con la risposta a interpello numero 31, pubblicata l'11 febbraio 2026. Al centro della questione c'è il sismabonus acquisti e un nodo che coinvolge parecchi operatori del settore immobiliare: cosa succede quando il rogito cade in un anno ma i versamenti si distribuiscono tra fine anno e l'inizio di quello successivo. La risposta del Fisco non ammette fraintendimenti – se lo sconto applicato in fattura non trova copertura nei pagamenti effettivamente eseguiti nell'anno, l'opzione salta. E con essa anche il credito d'imposta che l'impresa costruttrice credeva di aver già messo in cassaforte.

LA VICENDA CHE HA FATTO SCATTARE L'INTERPELLO

Siamo a dicembre 2024. Una società edile conclude la vendita di tre appartamenti, tutti collocati in un edificio che ha subito demolizione e ricostruzione con tanto di miglioramento sismico attestato. Due classi di rischio in meno, lavori terminati, e rogiti firmati prima della fine dell'anno. Fin qui tutto nella norma, verrebbe da dire.

Il problema nasce su un aspetto tecnico ma determinante. In ciascun atto notarile la società applica lo sconto in fattura al massimo consentito dalla normativa vigente per il 2024 – 81.600 euro, pari all'85% del tetto di 96.000 euro previsto per unità immobiliare. Occorre precisare che fino al 31 dicembre 2024 il sismabonus acquisti prevedeva aliquote differenziate in base al miglioramento sismico raggiunto: 75% per una classe di riduzione del rischio, 85% per due classi. Solo che per tutte e tre le operazioni, una fetta consistente del prezzo di vendita residuo (quella che resta fuori dallo sconto) viene saldata dagli acquirenti nel 2025, secondo scadenze pattuite negli atti.

La domanda che l'impresa pone al Fisco è diretta: la detrazione matura comunque nel 2024 visto che il rogito è di quell'anno e i lavori risultano chiusi entro il 31 dicembre? Di conseguenza, lo sconto in fattura comunicato regge oppure no?

IL CRITERIO DI CASSA COMANDA SULLA DATA DEL ROGITO

L'Agenzia riprende la disciplina del sismabonus acquisti contenuta nell'articolo 16, commi 1-septies e 1-septies.1, del decreto-legge numero 63 del 2013. La detrazione spetta all'acquirente in misura pari al 75% o 85% del prezzo indicato nell'atto di compravendita, con un limite massimo fissato a 96.000 euro per singola unità.

Ma – e qui sta il passaggio che cambia le carte in tavola – anche se il calcolo della detrazione si aggancia al prezzo scritto nel rogito, l'agevolazione viene misurata sulla spesa che l'acquirente ha effettivamente sostenuto. E per “sostenere” la spesa si intende pagarla, non semplicemente impegnarsi a farlo. Il criterio di cassa prevale su tutto.

Quindi conta quando i soldi escono dal conto corrente dell'acquirente. Nel caso portato all'attenzione dell'Agenzia, nel 2024 erano stati versati solo acconti, mentre i saldi sono arrivati l'anno dopo. Ciascun compratore potrà quindi beneficiare del sismabonus acquisti in proporzione alle somme pagate nei rispettivi periodi d'imposta, con le aliquote e le condizioni vigenti in quel momento specifico.

■ SCONTO IN FATTURA: IL MURO DEL 31 DICEMBRE 2024

La risposta collega questa logica temporale alle regole sull'opzione prevista dall'articolo 121 del decreto-legge 34 del 2020, quello che disciplina sconto in fattura e cessione del credito per i bonus edilizi. Per le agevolazioni fiscali "ordinarie" (non superbonus), l'opzione è ammessa esclusivamente per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024. Dal 2025 in poi la porta si chiude.

E qui entra in gioco un'altra precisazione operativa che vale la pena fissare bene. Quando lo sconto non è integrale – cioè quando l'importo scontato è inferiore al prezzo complessivo – il momento in cui la spesa si considera sostenuta coincide con la data di pagamento della parte che eccede lo sconto. Non conta la data della fattura né tantomeno quella del rogito notarile.

In parole ancora più semplici: se il versamento della quota residua avviene nel 2025, quella porzione di spesa – pur essendo collegata a un atto stipulato nel 2024 – finisce fuori dalla finestra temporale utile per esercitare l'opzione dello sconto in fattura. A meno che non ricorrano ipotesi particolari previste dalla normativa.

■ QUANDO LO SCONTO DICHIARATO NON TROVA COPERTURA NEI PAGAMENTI

Nel caso esaminato, l'Agenzia osserva che nelle fatture emesse a dicembre 2024 risulta indicato uno sconto di 81.600 euro per ciascuna vendita. Ma non risulta versato l'importo eccedente lo sconto "fino a concorrenza del corrispettivo in fattura". In sostanza lo schema applicato non rispetta la regola secondo cui, in presenza di sconto parziale, serve che la parte non coperta dallo sconto sia stata effettivamente pagata perché la spesa possa dirsi sostenuta.

La risposta dell'amministrazione finanziaria non lascia spazio a interpretazioni di comodo: le opzioni risultano comunicate per importi non spettanti, quindi non correttamente esercitate. Di conseguenza in capo alla società non maturano i crediti d'imposta corrispondenti agli sconti concessi.

È un passaggio che merita attenzione perché mette in luce un rischio che si ripete spesso nella pratica. Indicare (e trasmettere telematicamente) lo sconto al massimo quando la dinamica dei pagamenti non supporta, in quell'anno, la quota di spesa necessaria a sostenere l'opzione può portare non solo a rettifiche, ma anche alla conclusione più severa: credito d'imposta inesistente fin dall'origine.

■ LA RATEIZZAZIONE DEI PAGAMENTI COMPLICA L'AGEVOLAZIONE

Nella prassi commerciale non è raro che l'acquisto di un immobile preveda il versamento di caparre, acconti e saldi distribuiti nel tempo secondo accordi tra venditore e compratore. Questa flessibilità contrattuale, però, si scontra con la rigidità delle norme tributarie quando entra in gioco l'opzione per lo sconto in fattura.

Se l'impresa costruttrice voleva applicare lo sconto massimo per i rogiti del 2024 (81.600 euro nel caso di detrazione all'85% con due classi di riduzione sismica, oppure 72.000 euro con una sola classe e aliquota del 75%) doveva accertarsi che l'acquirente avesse versato, entro la scadenza utile, almeno la quota di prezzo necessaria a raggiungere il plafond di 96.000 euro. Quindi 14.400 euro se l'aliquota era dell'85%, oppure 24.000 euro se l'aliquota era del 75%.

Nel caso analizzato dalla risposta numero 31, questo presupposto non si è verificato. Gli acquirenti hanno pagato nel 2024 importi inferiori a quanto richiesto per giustificare lo sconto integrale comunicato. Il resto è arrivato l'anno successivo, quando ormai la finestra temporale per l'opzione si era chiusa.

■ I CAMBIAMENTI NORMATIVI DAL 2025

Un aspetto che merita particolare attenzione riguarda le modifiche introdotte per gli anni successivi al 2024. Dal 1° gennaio 2025 il quadro normativo del sismabonus acquisti ha subito una rivisitazione significativa operata dalla Legge di Bilancio 2025.

Sul fronte delle aliquote, è venuta meno la differenziazione legata al numero di classi di riduzione del rischio sismico. Se fino al 31 dicembre 2024 si applicava il 75% per un salto di una classe e l'85% per due o più classi, dal 2025 valgono



aliquote fisse: 50% se l'unità immobiliare diventa abitazione principale dell'acquirente, 36% negli altri casi. Il limite massimo di spesa agevolabile rimane fissato a 96.000 euro per unità.

Per quanto riguarda le modalità di fruizione, la risposta a interpello numero 30 del 10 febbraio 2026 ha definitivamente chiarito che per i rogiti stipulati dal 2025 in poi non è più possibile ricorrere allo sconto in fattura né alla cessione del credito. Resta ammessa unicamente la detrazione in dichiarazione dei redditi, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo. L'unica deroga riguarda gli interventi per i quali la richiesta del titolo abilitativo risulti presentata entro il 17 febbraio 2023.

Sul piano soggettivo, l'aliquota maggiorata del 50% spetta solo ai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento che destinano l'unità ad abitazione principale. La circolare 8/E del 19 giugno 2025 ha precisato che tale destinazione deve concretizzarsi entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione – non basta una semplice dichiarazione di intenti contenuta nell'atto notarile.

LE CONSEGUENZE PER IMPRESE E ACQUIRENTI

Per le imprese di costruzione che vendono immobili con sismabonus acquisti, questo chiarimento rappresenta un campanello d'allarme. Applicare lo sconto in fattura senza aver prima verificato la tempistica effettiva dei pagamenti può trasformarsi in un problema serio. Il credito d'imposta comunicato all'Agenzia risulta indebito, con tutto ciò che ne consegue in termini di sanzioni e interessi nel caso l'impresa abbia già utilizzato quel credito in compensazione.

Gli acquirenti, dal canto loro, mantengono il diritto alla detrazione fiscale per le somme effettivamente pagate. Ma dovranno ripartire la detrazione su più anni d'imposta in base a quando hanno eseguito i versamenti, con le percentuali applicabili *ratione temporis*. Se hanno pagato una parte nel 2024 e il resto nel 2025, la detrazione si spezzetterà di conseguenza secondo le aliquote vigenti nei rispettivi anni.

ANNO PAGAMENTO	ALIQUTA DETRAZIONE 2024	ALIQUTA DETRAZIONE 2025	MODALITÀ FRUIZIONE
2024	75% (1 classe) o 85% (2 classi)	–	Detrazione in 10 rate o sconto in fattura
2025	–	50% (prima casa) o 36% (altre)	Solo detrazione in 10 rate

Va sottolineato un cambiamento normativo rilevante: dal 1° gennaio 2025, come confermato dalla risposta a interpello numero 30 pubblicata il 10 febbraio 2026, lo sconto in fattura e la cessione del credito per il sismabonus acquisti non sono più esercitabili per i rogiti stipulati dal 2025 in poi. Questa preclusione vale salvo il caso di interventi per i quali il titolo abilitativo sia stato richiesto entro il 17 febbraio 2023. Inoltre, dal 2025 non esiste più la distinzione tra aliquote in base al numero di classi di riduzione sismica: si applicano le percentuali fisse del 50% per l'abitazione principale o del 36% per gli altri immobili.

LA LEZIONE OPERATIVA DA PORTARE A CASA

La vicenda chiarita con l'interpello numero 31 del 2026 insegna che quando si lavora con il sismabonus acquisti, il timing dei pagamenti conta quanto – se non più – della data del rogito o della fine dei lavori. Il principio vale anche per le operazioni future, sia pur con regole diverse.

Per i rogiti stipulati nel 2024, le imprese dovevano predisporre i contratti di vendita sincronizzando i versamenti con le esigenze fiscali per non trovarsi con crediti d'imposta contestati. Dal 2025 la questione dello sconto in fattura non si pone più – resta solo la detrazione in dichiarazione – ma diventa ancora più rilevante il criterio di cassa per individuare l'anno di competenza della spesa e quindi le aliquote applicabili.

Sul versante degli acquirenti che hanno rogitato nel 2024 con pagamenti a cavallo, diventa importante verificare come si distribuiscono i versamenti tra i due anni. Le somme pagate nel 2024 beneficeranno delle aliquote maggiorate del 75% o 85%, quelle del 2025 sconteranno le nuove percentuali del 36% o 50%. Una differenza che può tradursi in migliaia di euro di detrazione in più o in meno.



Per gli acquisti che si perfezionano dal 2025 in poi, chi punta all'aliquota del 50% deve assicurarsi di destinare effettivamente l'immobile ad abitazione principale entro i termini previsti. Non sono ammessi comportamenti elusivi – l'Agenzia delle Entrate effettua controlli sulla residenza anagrafica e sulla dimora abituale. E per le imprese costruttrici, diventa fondamentale pianificare con attenzione i tempi di vendita in relazione al completamento dei lavori strutturali e al deposito delle asseverazioni antisismiche.



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

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 (16/02/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



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

STUDIO PIZZANO