

Sismabonus acquisti e box auto: il 50% chiede l'abitazione principale entro ottobre

SINTESI OPERATIVA

La detrazione per gli interventi di riduzione del rischio sismico, come quella per il recupero edilizio e per l'efficienza energetica, è stata differenziata in base alla destinazione dell'immobile. L'aliquota più alta è riservata alle spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per l'unità adibita ad abitazione principale. Per gli immobili diversi dall'abitazione principale, come le seconde case, si applica l'aliquota ridotta. Il momento di verifica del requisito, quindi, è la fine dei lavori.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Per una parte dei contribuenti che nel 2025 hanno acquistato casa con il sismabonus acquisti, o un box auto pertinenziale, l'aliquota di detrazione non è ancora definita. Può essere il 50% o il 36%, e la differenza dipende da un adempimento con una scadenza precisa: adibire l'immobile ad abitazione principale entro il 31 ottobre 2026, termine di presentazione del modello Redditi per l'anno d'imposta 2025. Chi non lo fa perde 14 punti di detrazione. Questo articolo spiega da dove nasce questo doppio binario, perché per gli acquisti agevolati vale un termine diverso rispetto alle ristrutturazioni ordinarie e cosa occorre fare nelle prossime settimane.

ALIQUOTA: 50% SOLO PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

La detrazione per gli interventi di riduzione del rischio sismico, come quella per il recupero edilizio e per l'efficienza energetica, è stata differenziata in base alla destinazione dell'immobile. L'aliquota più alta è riservata alle spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per l'unità adibita ad abitazione principale. Per gli immobili diversi dall'abitazione principale, come le seconde case, si applica l'aliquota ridotta.

Il sismabonus acquisti spetta a chi compra un'unità in un edificio demolito e ricostruito, o oggetto di interventi antisismici, da un'impresa che poi lo rivende. Il beneficio si calcola sul prezzo di acquisto risultante dall'atto, entro un limite di spesa di 96.000 euro, considerando in modo unitario l'abitazione e la pertinenza, come il box auto, anche se accatastati separatamente. La pertinenzialità del box è condizione essenziale: per i box non pertinenziali il sismabonus acquisti non spetta.

LE PERCENTUALI: COSA DICONO LE MANOVRE 2025 E 2026

La legge di bilancio 2025, la legge n. 207 del 2024, ha rimodulato le aliquote per il triennio 2025-2027. Le percentuali ordinarie sono state fissate al 36% per il 2025 e al 30% per il 2026 e il 2027. Per le spese sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento su interventi relativi all'abitazione principale, le aliquote sono invece elevate al 50% per il 2025 e al 36% per il 2026 e il 2027.

La legge di bilancio 2026, la legge n. 199 del 2025, è intervenuta di nuovo, prorogando anche alle spese sostenute nel 2026 le detrazioni maggiorate: 50% per gli interventi di recupero edilizio, riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico sulle abitazioni principali, e 36% per gli stessi interventi su immobili diversi dall'abitazione principale.

REGOLA GENERALE: I REQUISITI DELLA CIRCOLARE 8/E

La circolare n. 8/E del 19 giugno 2025 dell'Agenzia delle Entrate ha chiarito le condizioni per l'aliquota maggiorata negli interventi ordinari di ristrutturazione ed ecobonus. In quei casi il contribuente deve essere titolare dell'immobile all'inizio dei lavori e l'unità deve risultare abitazione principale al termine degli stessi. Il momento di verifica del requisito, quindi, è la fine dei lavori.

| BONUS ACQUISTI: PERCHE' SERVE UN CRITERIO DIVERSO

Nel sismabonus acquisti e nella detrazione per il box auto pertinenziale quel criterio non e' applicabile. Chi compra un'unita' gia' realizzata dall'impresa non ha "lavori" propri di cui attendere il completamento: alla data di acquisto non c'e' un cantiere da chiudere. Non essendo possibile ancorare il requisito dell'abitazione principale al termine dei lavori, la stessa circolare 8/E ha indicato un riferimento temporale alternativo.

| TERMINE MOBILE: LA DATA DELLA DICHIARAZIONE

Per questi acquisti, l'immobile, o l'abitazione di cui il box e' pertinenza, deve essere adibito ad abitazione principale entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si fruisce per la prima volta della detrazione. Per gli acquisti del 2025, la prima detrazione si indica nella dichiarazione dei redditi 2026, il cui termine e' il 31 ottobre 2026. Entro quella data l'immobile deve essere diventato abitazione principale.

Se il requisito viene rispettato, spetta il 50%. In caso contrario, le spese si detraggono con l'aliquota del 36% prevista per gli immobili diversi dall'abitazione principale.

| MODELLO 730: VALE COMUNQUE IL 31 OTTOBRE

Il termine di riferimento resta il 31 ottobre anche per chi presenta il modello 730, la cui scadenza ordinaria e' fissata al 30 settembre. Si ritiene infatti che il termine richiamato dall'Agenzia sia quello del modello Redditi, con scadenza 31 ottobre, a prescindere dal modello dichiarativo effettivamente utilizzato dal contribuente.

| NIENTE TOLLERANZA: I 90 GIORNI NON CONTANO

Non si puo' contare sulla tolleranza dei novanta giorni. La dichiarazione presentata entro novanta giorni dalla scadenza e' considerata tardiva ma valida a tutti gli effetti fiscali; per il requisito dell'abitazione principale, pero', quel margine non rileva. Il termine utile per adibire l'immobile ad abitazione principale resta il 31 ottobre 2026, senza estensioni.

| FABBRICATI RISTRUTTURATI: STESSO MECCANISMO

Le stesse considerazioni valgono per la detrazione spettante a chi acquista unita' immobiliari in interi fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia eseguiti da imprese, prevista dal comma 3 dell'articolo 16-bis del TUIR. Anche in questo caso il requisito dell'abitazione principale, per l'aliquota maggiorata, va soddisfatto entro il termine di presentazione della dichiarazione del primo anno di fruizione.

| DA FARE: I PASSAGGI ENTRO LA SCADENZA

Per chi ha acquistato nel 2025 con una di queste agevolazioni, i controlli da chiudere prima del 31 ottobre 2026 sono:

- ♦ verificare se l'immobile acquistato, o l'abitazione di cui il box e' pertinenza, e' gia' abitazione principale del contribuente;
- ♦ se non lo e', trasferire la residenza e la dimora abituale nell'immobile e aggiornare i dati anagrafici prima della scadenza;
- ♦ controllare che il box auto rispetti il vincolo di pertinenzialita' rispetto all'abitazione, condizione senza la quale il sismabonus acquisti non spetta;
- ♦ coordinare la tempistica con la presentazione della dichiarazione, ricordando che il termine rilevante e' il 31 ottobre anche per chi usa il 730;
- ♦ conservare l'atto di acquisto, l'asseverazione sismica dell'impresa e la documentazione dei pagamenti, necessari in sede di controllo;
- ♦ se il requisito non e' raggiungibile entro il termine, mettere in conto la detrazione al 36% e valutarne l'impatto sul piano finanziario dell'acquisto.





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 (14/09/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*