

Sismabonus acquisti: come compilare il quadro RS del modello Redditi SC 2026

SINTESI OPERATIVA

Una società Ires che nel 2025 ha acquistato un'unità immobiliare realizzata mediante demolizione e ricostruzione antisismica in zona agevolata può utilizzare il sismabonus acquisti previsto dall'articolo 16, comma 1-septies, del DL 63/2013. La detrazione è pari al 36% della spesa, calcolata sul limite di 96.000 euro per unità e ripartita in dieci quote annuali, anche se il prezzo è maggiore. Nel Redditi SC 2026 occorre indicare il codice dedicato nel rigo RS150 e i dati catastali nei righi RS153 e RS154, verificando requisiti e documentazione.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Una società che nel 2025 ha acquistato un'unità immobiliare in una zona sismica agevolata, ricavata dalla demolizione e ricostruzione antisismica di un edificio, può beneficiare del sismabonus acquisti previsto dall'articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63/2013. Per i soggetti Ires la detrazione spetta nella misura del 36%, diversa da quella del 50% riservata alle persone fisiche che destinano l'immobile ad abitazione principale, e va calcolata entro un limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare, indipendentemente dal prezzo effettivamente pagato. L'importo va poi ripartito obbligatoriamente in dieci quote annuali di pari importo, la prima delle quali si utilizza già nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa. Il modello Redditi SC 2026 richiede la compilazione del rigo RS150, con un codice intervento dedicato a questa specifica fattispecie, e dei rigi RS153 e RS154 per i dati catastali dell'immobile. L'articolo ripercorre un caso pratico completo, dal calcolo della detrazione alla compilazione dei rigi del prospetto delle detrazioni edilizie.

CHE COS'È IL SISMABONUS ACQUISTI E CHI PUÒ BENEFICIARNE

Il sismabonus acquisti è la versione della detrazione per interventi antisismici riservata a chi non esegue direttamente i lavori, ma acquista un'unità immobiliare già ricostruita secondo criteri antisismici. La disciplina, contenuta nell'articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63/2013, si applica quando un edificio situato in zona classificata a rischio sismico 1, 2 o 3 viene demolito e ricostruito da un'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che poi vende le singole unità entro il termine previsto dalla norma.

Il beneficio spetta sia a persone fisiche, anche titolari di reddito d'impresa, sia a società di persone e soggetti Ires, cioè società di capitali ed enti, purché acquistino l'immobile risultante dall'intervento e ne sostengano effettivamente il costo. Condizione imprescindibile è che l'intervento di demolizione e ricostruzione abbia comportato una riduzione della classe di rischio sismico dell'edificio, asseverata da un tecnico abilitato secondo le procedure previste dal decreto ministeriale che disciplina la classificazione sismica degli edifici. Nel caso esaminato, la riduzione ottenuta è stata di due classi di rischio, la condizione più favorevole tra quelle previste dalla disciplina.

IL CALCOLO DELLA DETRAZIONE: UN CASO PRATICO

Per le spese sostenute nel 2025 da soggetti Ires, la detrazione spetta nella misura del 36% del prezzo di acquisto, entro il limite massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. Non trova invece applicazione, per questi soggetti, l'aliquota maggiorata del 50%, riservata esclusivamente alle persone fisiche titolari di un diritto reale sull'immobile destinato ad abitazione principale: una distinzione che le società devono tenere presente fin dalla fase di valutazione della convenienza dell'operazione, perché il vantaggio fiscale effettivo è sensibilmente inferiore a quello di cui beneficerebbe un privato nelle stesse condizioni.

Si consideri il caso di una società che nel 2025 ha acquistato, al prezzo di 120.000 euro, un'unità immobiliare risultante dalla demolizione e ricostruzione antisismica di un edificio situato in zona sismica agevolata, con riduzione di due classi di rischio asseverata dal tecnico incaricato. Il prezzo di acquisto supera il limite massimo di spesa agevolabile, fissato a 96.000 euro per unità immobiliare: l'eccedenza di 24.000 euro resta quindi fuori dal calcolo della detrazione e non produce alcun beneficio fiscale, indipendentemente dal fatto che rappresenti un costo effettivamente sostenuto dalla società.

La detrazione complessiva spettante si ottiene applicando l'aliquota del 36% al limite di spesa agevolabile di 96.000 euro, per un importo pari a 34.560 euro (96.000 euro moltiplicato 36%).

LE DIECI QUOTE ANNUALI E L'UTILIZZO IN DICHIARAZIONE

A differenza di altre agevolazioni edilizie che prevedono ripartizioni differenziate, il sismabonus acquisti impone la suddivisione dell'importo complessivo in dieci quote annuali di pari importo, senza possibilità di ripartizioni più brevi o più lunghe. Nel caso esaminato, la detrazione complessiva di 34.560 euro si traduce quindi in una quota annuale di 3.456 euro, utilizzabile per dieci periodi d'imposta consecutivi a partire da quello di sostenimento della spesa.

La prima quota, relativa al 2025, va indicata nel modello Redditi SC 2026, cioè nella dichiarazione che la società presenta nel 2026 con riferimento al periodo d'imposta 2025. Le quote successive seguiranno lo stesso schema nelle dichiarazioni degli anni seguenti, fino all'esaurimento delle dieci rate, sempre che permangano i presupposti che hanno dato diritto alla detrazione.

LA COMPILAZIONE DEL RIGO RS150 NEL MODELLO REDDITI SC 2026

Il prospetto delle detrazioni edilizie del modello Redditi SC richiede, per il sismabonus acquisti, la compilazione del rigo RS150. La società deve indicare il 2025 come anno di sostenimento della spesa e riportare il codice "6", che identifica specificamente l'acquisto di unità immobiliari derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione con riduzione di almeno due classi di rischio sismico, distinguendolo così dagli altri interventi antisismici agevolabili con codici diversi.

Nello stesso rigo vanno inoltre riportati il codice fiscale dell'impresa che ha realizzato l'intervento di demolizione e ricostruzione, la spesa agevolabile limitata a 96.000 euro (non il prezzo di acquisto per intero, quando quest'ultimo sia superiore), la detrazione complessiva spettante di 34.560 euro, il numero totale delle rate previste, pari a dieci, il numero progressivo della rata utilizzata nell'annualità dichiarata, in questo caso la prima, e il relativo importo di competenza, pari a 3.456 euro.

I DATI CATASTALI NEI RIGHI RS153 E RS154

Il modello richiede infine l'indicazione dei dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, da riportare nei righe RS153 e RS154. Questi dati devono essere collegati al rigo RS150 tramite il medesimo numero progressivo, in modo da consentire all'Amministrazione finanziaria di ricondurre ogni rata dichiarata all'immobile specifico e all'intervento che ha generato il diritto alla detrazione. Un errore nel collegamento tra il numero progressivo del rigo RS150 e quello dei righe catastali può rendere la posizione formalmente irregolare anche quando la detrazione è sostanzialmente spettante, con il rischio di contestazioni in sede di controllo automatizzato della dichiarazione.

LE CONDIZIONI SOSTANZIALI DA VERIFICARE PRIMA DI DICHIARARE LA DETRAZIONE

Prima di indicare la detrazione in dichiarazione, la società deve assicurarsi di conservare tutta la documentazione che dimostra il rispetto dei requisiti sostanziali della disciplina: l'atto di acquisto, l'asseverazione del tecnico abilitato che attesta la riduzione di due classi di rischio sismico, la documentazione relativa alla classificazione della zona sismica in cui è situato l'immobile e la prova che l'intervento di demolizione e ricostruzione sia stato effettivamente eseguito dall'impresa cedente entro i termini previsti dalla norma per beneficiare dell'agevolazione in capo all'acquirente.

Va infine ricordato che il sismabonus acquisti condivide con le altre detrazioni edilizie il principio della permanenza del diritto in capo a chi ha sostenuto la spesa: se la società cedesse l'immobile prima di aver utilizzato tutte le dieci quote annuali, occorrerà valutare, caso per caso e sulla base delle regole generali applicabili ai soggetti Ires, se il diritto alle



quote residue permanga in capo alla società cedente o si trasferisca all'acquirente, un aspetto che conviene definire contrattualmente già in sede di compravendita per evitare contestazioni successive tra le parti.



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 (26/08/2026). 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