STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

CUMULABILITÀ TRA SISMABONUS ACQUISTI ED ECOBONUS PER INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Pubblicato il16 Aprile 2025 di Sabatino Pizzano

l panorama normativo italiano degli ultimi anni è stato caratterizzato da un complesso e articolato sistema di incentivi fiscali volti a promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Tra gli obiettivi primari perseguiti dal legislatore figurano il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, attraverso il meccanismo noto come "Ecobonus", e la messa in sicurezza statica del patrimonio immobiliare, specialmente nelle aree a maggior rischio sismico, mediante il "Sismabonus".

Nell'ambito del Sismabonus, una particolare declinazione è rappresentata dal cosiddetto "Sismabonus Acquisti". Questa specifica agevolazione fiscale è destinata non a chi esegue direttamente i lavori, bensì agli acquirenti – persone fisiche o soggetti IRES – di unità immobiliari ubicate in zone a rischio sismico 1, 2 o 3, che siano il risultato di interventi di demolizione e successiva ricostruzione di interi edifici, realizzati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare. Il beneficio fiscale, in questo caso, è commisurato al prezzo di acquisto dell'immobile, anziché alle spese sostenute per i lavori.

Data la frequente concomitanza, negli interventi di demolizione e ricostruzione, di opere volte sia al miglioramento sismico sia all'efficientamento energetico, emerge una questione di notevole rilevanza pratica ed economica per gli operatori del settore (imprese costruttrici, acquirenti, professionisti): è possibile cumulare il beneficio del Sismabonus Acquisti, spettante all'acquirente sulla base del prezzo di vendita, con l'Ecobonus, potenzialmente fruibile dall'impresa costruttrice/venditrice in relazione alle spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati durante la fase di ricostruzione, prima dell'alienazione dell'immobile?

Il presente report si propone di analizzare in modo approfondito tale quesito, esaminando la normativa di riferimento, la prassi amministrativa consolidata dell'Agenzia delle Entrate e le interpretazioni fornite dagli esperti, al fine di fornire un quadro chiaro e tecnicamente fondato sulla cumulabilità delle due agevolazioni nella specifica fattispecie descritta.

Il Quadro Normativo del Sismabonus Acquisti

L'agevolazione fiscale comunemente nota come "Sismabonus Acquisti" è disciplinata dall'articolo 16, comma 1-septies, del Decreto Legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni il 3 agosto 2013, n. 90, e successivamente modificato. La norma prevede una detrazione dall'imposta lorda (IRPEF o IRES) a favore degli acquirenti di unità immobiliari che presentano specifiche caratteristiche. In particolare, gli immobili devono essere ubicati nei Comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3, ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

Soggetti Beneficiari

I soggetti che possono beneficiare della detrazione sono gli acquirenti delle unità immobiliari, indipendentemente dalla loro natura giuridica. Possono quindi accedere all'agevolazione le persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato, che agiscono al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni, ma anche i titolari di reddito d'impresa (quali imprenditori individuali, società di persone, società di capitali) e gli enti non commerciali. È fondamentale sottolineare che il beneficio fiscale spetta all'acquirente e non all'impresa che ha realizzato gli interventi di demolizione e ricostruzione, sebbene quest'ultima sia un attore indispensabile per l'attivazione del meccanismo agevolativo. Tuttavia, per quanto riguarda l'applicazione dell'aliquota maggiorata al 110% prevista dal Superbonus (applicabile al Sismabonus Acquisti per le spese sostenute entro determinate scadenze), la prassi ha chiarito che questa non spetta agli acquirenti soggetti IRES (società), i quali potranno comunque fruire delle aliquote ordinarie del 75% o 85%.

Presupposto Oggettivo: Intervento di Demolizione e Ricostruzione

Condizione essenziale per l'applicazione del Sismabonus Acquisti è che le unità immobiliari compravendute facciano parte di un edificio *interamente* demolito e successivamente ricostruito, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, purché tale variazione sia consentita dalle normative urbanistiche vigenti. L'intervento deve essere realizzato da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare.

Un aspetto distintivo del Sismabonus Acquisti rispetto ad altre agevolazioni, come l'Ecobonus, è l'irrilevanza della qualificazione urbanistica dell'intervento attribuita dal titolo abilitativo. L'Agenzia delle Entrate ha infatti chiarito che, ai fini del Sismabonus Acquisti, l'intervento può essere qualificato anche come "nuova costruzione", senza che ciò precluda l'accesso al beneficio fiscale. Questa interpretazione estensiva amplia notevolmente il campo di applicazione del bonus, riconoscendo la volontà del legislatore di incentivare il risultato finale – l'immissione sul mercato di immobili ricostruiti secondo criteri antisismici – piuttosto che vincolarlo strettamente alla procedura edilizia qualificata come "ristrutturazione". È stato inoltre chiarito che la presenza di due distinti titoli edilizi (ad esempio, una SCIA per la demolizione e un Permesso di Costruire per la ricostruzione) non osta alla fruizione dell'agevolazione.

Requisiti Sismici

L'intervento di demolizione e ricostruzione deve necessariamente comportare una riduzione del rischio sismico dell'edificio. Tale riduzione deve essere di almeno una classe di rischio sismico rispetto alla situazione preesistente, o di due classi per accedere alle aliquote di detrazione più elevate (ove previste). La dimostrazione dell'effettivo miglioramento sismico deve essere attestata da professionisti abilitati mediante la redazione e il deposito di specifiche asseverazioni tecniche, conformi ai modelli previsti dal Decreto Ministeriale n. 58/2017 e successive modificazioni.

Beneficio Fiscale (Aliquota e Base Imponibile)

La detrazione fiscale per il Sismabonus Acquisti si calcola applicando una percentuale al prezzo di acquisto dell'unità immobiliare, come risultante dall'atto pubblico di compravendita.1 Questo rappresenta una peculiarità rispetto agli altri bonus edilizi, generalmente commisurati alle spese sostenute per i lavori. Il legislatore ha voluto in questo modo disaccoppiare il beneficio per l'acquirente dai costi effettivi sostenuti dall'impresa, incentivando l'acquisto dell'immobile sicuro.

L'ammontare massimo di spesa su cui calcolare la detrazione è fissato a € 96.000 per ciascuna unità immobiliare acquistata.

Le aliquote di detrazione hanno subito variazioni nel tempo. Per gli acquisti effettuati fino al 31 dicembre 2024, le aliquote sono:

- 75% del prezzo di acquisto, se l'intervento ha comportato il passaggio a una classe di rischio sismico inferiore;
- 85% del prezzo di acquisto, se l'intervento ha comportato il passaggio a due classi di rischio sismico inferiori.

La Legge di Bilancio 2025 (Legge n. 207/2024) ha rimodulato le aliquote per le spese sostenute (quindi per acquisti effettuati) a partire dal 1° gennaio 2025, introducendo una differenziazione basata sulla destinazione dell'immobile e richiedendo comunque la riduzione di almeno una classe di rischio sismico. Le nuove aliquote, sempre calcolate su un massimale di spesa di € 96.000, sono :

- **Per spese sostenute nel 2025:** 50% se l'unità immobiliare acquistata è adibita ad abitazione principale; 36% negli altri casi (es. seconde case, immobili acquistati da società).
- **Per spese sostenute nel 2026 e 2027:** 36% se l'unità immobiliare acquistata è adibita ad abitazione principale; 30% negli altri casi.

La detrazione spettante deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo (in precedenza la ripartizione era in 5 anni).

Nel caso di acquisto contestuale, con unico atto notarile, di un'unità abitativa e della relativa pertinenza (es. box auto), il limite di spesa di € 96.000 è unico e si applica al prezzo complessivo risultante dall'atto, considerando abitazione e pertinenza come un'unica unità immobiliare ai fini del calcolo. L'acquisto del solo box auto, non pertinenziale a un'abitazione oggetto del medesimo intervento agevolato, non dà invece diritto al Sismabonus Acquisti, in quanto il legislatore ha inteso privilegiare gli immobili destinati alla vita familiare o lavorativa.

Adempimenti e Documentazione

Per poter beneficiare del Sismabonus Acquisti, è necessario che siano rispettati specifici adempimenti procedurali e documentali. In primo luogo, l'efficacia degli interventi di riduzione del rischio sismico deve essere asseverata dai professionisti incaricati (progettista strutturale, direttore dei lavori strutturali, collaudatore statico ove previsto) utilizzando i modelli allegati al DM 58/2017 (Allegato B, Allegato B1, Allegato B2). Tali asseverazioni devono essere depositate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) competente. L'asseverazione iniziale (Modello B) va generalmente allegata alla richiesta del titolo abilitativo.1 Tuttavia, la prassi amministrativa ha ammesso, in determinate circostanze (es. procedure autorizzatorie avviate prima di specifiche scadenze o in caso di riclassificazione sismica), la possibilità di una presentazione tardiva dell'asseverazione, anche mediante l'istituto della "remissione in bonis", purché avvenga entro la data di stipula del rogito. La Risoluzione n. 14/E del 2024 ha inoltre chiarito che, ai fini del Sismabonus Acquisti, è sufficiente il completamento e il collaudo delle opere strutturali prima del rogito, non essendo necessario il completamento delle finiture o l'ottenimento dell'agibilità.

Un requisito temporale fondamentale è la stipula dell'atto notarile di compravendita entro il termine di vigenza dell'agevolazione applicabile. Attualmente, per le aliquote del 75% e 85%, la scadenza è il 31 dicembre 2024. Per le nuove aliquote introdotte dalla Legge di Bilancio 2025, le scadenze sono il 31 dicembre 2025 e il 31 dicembre 2027. La necessità di rogitare entro termini definiti rappresenta un vincolo significativo, specialmente considerando i tempi necessari per la costruzione e l'ottenimento delle asseverazioni.

Inoltre, l'impresa costruttrice deve provvedere all'alienazione dell'immobile entro 30 mesi (termine esteso dai precedenti 18 mesi) dalla data di conclusione dei lavori.

L'acquirente dovrà conservare l'atto di acquisto dell'immobile e la documentazione attestante il rispetto dei requisiti sismici.Non è richiesta, per il Sismabonus Acquisti, l'asseverazione di congruità delle spese, essendo il beneficio commisurato al prezzo. Per quanto riguarda le modalità di pagamento del prezzo, è richiesta la tracciabilità (es. assegni, bonifici ordinari), ma non è obbligatorio l'utilizzo del cosiddetto "bonifico parlante" specifico per le detrazioni edilizie.

Il Quadro Normativo dell'Ecobonus

L'Ecobonus è un'agevolazione fiscale, consistente in una detrazione dall'IRPEF o dall'IRES, concessa per la realizzazione di interventi finalizzati ad aumentare il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti. La normativa di riferimento è principalmente contenuta nell'articolo 14 del DL 63/2013, che ha più volte prorogato e modificato le disposizioni originarie introdotte dalla Legge Finanziaria 2007 (Legge n. 296/2006).

Soggetti Beneficiari

Possono beneficiare dell'Ecobonus tutti i contribuenti, residenti e non residenti, che possiedono o detengono l'immobile oggetto

dell'intervento sulla base di un titolo idoneo (proprietà, diritto reale di godimento, locazione, comodato) e che sostengono le relative spese. Sono inclusi le persone fisiche (compresi esercenti arti e professioni), gli enti non commerciali, i soggetti titolari di reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali) e le associazioni tra professionisti.2

Di particolare rilevanza per l'analisi in corso è il chiarimento fornito dalla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 34/E del 25 giugno 2020. Questo documento di prassi ha definitivamente stabilito che l'Ecobonus (e, per analogia sistematica, anche il Sismabonus "ordinario") spetta ai titolari di reddito d'impresa anche quando gli interventi sono realizzati su immobili da essi posseduti o detenuti che costituiscono "beni merce" (cioè destinati alla vendita), oltre che su quelli "strumentali" o "patrimoniali". Questa interpretazione ha superato un precedente orientamento più restrittivo dell'Agenzia e ha aperto la possibilità teorica per le imprese di costruzione di fruire dell'Ecobonus per interventi realizzati su immobili destinati alla successiva vendita, ponendo le basi per l'ipotesi di cumulo con il Sismabonus Acquisti a favore dell'acquirente. L'estensione dell'Ecobonus ai beni merce deriva dalla constatazione che la finalità della norma (promuovere il risparmio energetico) prescinde dalla classificazione civilistica o fiscale dell'immobile su cui l'impresa realizza l'intervento.

Interventi Ammessi

Gli interventi che danno diritto all'Ecobonus sono molteplici e specificamente elencati dalla normativa. Rientrano, a titolo esemplificativo:

- Interventi sull'involucro edilizio: coibentazione di pareti, coperture, pavimenti.
- Sostituzione di finestre comprensive di infissi.
- Installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria.
- Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti più efficienti (caldaie a condensazione classe A, pompe di calore, sistemi ibridi, geotermia, caldaie a biomassa).
- Acquisto e posa in opera di schermature solari.
- Installazione di sistemi di building automation per il controllo a distanza degli impianti.
- Installazione di micro-cogeneratori.

Beneficio Fiscale (Aliquote e Massimali)

Le aliquote di detrazione e i massimali di spesa ammissibile variano a seconda della tipologia di intervento realizzato. Storicamente, le aliquote principali sono state del 50% e del 65%. Per interventi su parti comuni condominiali, sono previste aliquote maggiorate (70% o 75%) al raggiungimento di determinati requisiti di prestazione energetica o incidenza sulla superficie disperdente.

La Legge di Bilancio 2025 ha uniformato l'aliquota dell'Ecobonus, prevedendo:

- **Per spese sostenute nel 2025:** 50% se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale; 36% negli altri casi.
- **Per spese sostenute nel 2026 e 2027:** 36% se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale; 30% negli altri casi.

I massimali di spesa detraibile rimangono specifici per ciascuna tipologia di intervento (es. € 60.000 per l'involucro, € 30.000 per la sostituzione di impianti, € 60.000 per pannelli solari, € 60.000 per schermature solari - valori storici). La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo.A partire dal 2025, sono escluse dall'Ecobonus le spese per la sostituzione di impianti con caldaie alimentate a combustibili fossili.

Requisiti Fondamentali

Per poter accedere all'Ecobonus, è necessario rispettare alcuni requisiti fondamentali:

1. **Edificio Esistente:** L'intervento deve essere eseguito su un edificio esistente, regolarmente accatastato o con richiesta di accatastamento in corso. Sono esclusi gli interventi su nuove costruzioni.
2. **Impianto di Riscaldamento Preesistente:** L'edificio oggetto dell'intervento deve essere dotato di un impianto di climatizzazione invernale preesistente e funzionante. La prassi ha chiarito che possono essere considerati tali anche impianti non tradizionali come stufe a legna/pellet o caminetti, purché fissi e presenti negli ambienti interessati dall'intervento. Questo requisito esclude, di norma, gli edifici collabenti (categoria catastale F/2) privi di impianto termico, salvo specifiche deroghe previste in passato per il Superbonus.
3. **Qualificazione dell'Intervento in caso di Demolizione e Ricostruzione:** Questo è un punto nodale per la cumulabilità oggetto di analisi. Affinché l'impresa costruttrice possa beneficiare dell'Ecobonus a seguito di un intervento di demolizione e ricostruzione, è indispensabile che tale intervento sia qualificato come **"ristrutturazione edilizia"** ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia) e successive modificazioni.Se, invece, l'intervento è classificato come "nuova costruzione" (art. 3, c. 1, lett. e) del TUE), l'Ecobonus non è applicabile.La qualificazione dipende dalle specifiche caratteristiche dell'intervento (rispetto o modifica di sagoma, volume, sedime, ecc.) e dal titolo abilitativo rilasciato dall'autorità comunale competente. Il Decreto Semplificazioni (DL 76/2020) ha ampliato la definizione di ristrutturazione edilizia per gli immobili non vincolati, ammettendo anche modifiche di sagoma, prospetti, sedime e, in certi casi, incrementi volumetrici. Tuttavia, la distinzione tra ristrutturazione e nuova costruzione rimane fondamentale ai fini dell'Ecobonus. Il recente Decreto Salva Casa (DL 69/2024) interviene ulteriormente sulla classificazione degli interventi e sulle sanatorie, ma non elimina questa distinzione cruciale per l'accesso all'Ecobonus. In caso di interventi di ristrutturazione con ampliamento volumetrico, l'Ecobonus spetta solo per le spese riferibili alla parte di edificio preesistente, essendo l'ampliamento assimilato a una nuova costruzione.

Adempimenti

La fruizione dell'Ecobonus richiede specifici adempimenti, tra cui la trasmissione telematica all'ENEA (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) dei dati relativi agli interventi realizzati, entro 90 giorni dal termine dei lavori. Sono inoltre necessarie asseverazioni tecniche, redatte da professionisti abilitati, che attestino il rispetto dei requisiti tecnici richiesti dalla normativa e la congruità delle spese sostenute (quest'ultima secondo specifici prezzari o analisi analitiche). È richiesto anche l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) post-intervento per certificare il miglioramento energetico conseguito.

Principi Generali di Cumulabilità dei Bonus Edilizi

Prima di affrontare la specifica questione della cumulabilità tra Sismabonus Acquisti ed Ecobonus per l'impresa, è opportuno richiamare i principi generali che regolano la possibilità di combinare diverse agevolazioni fiscali per interventi edilizi sullo stesso immobile, come delineati dalla normativa e dalla prassi dell'Agenzia delle Entrate.

Divieto di Doppio Finanziamento sulla Stessa Spesa

Il principio cardine in materia di cumulabilità è il divieto di ottenere un doppio beneficio fiscale sulla medesima spesa sostenuta. Se un determinato costo è riconducibile a più tipologie di intervento agevolabili con bonus diversi, il contribuente deve necessariamente scegliere quale agevolazione applicare a quella specifica spesa. Un esempio classico è la sostituzione degli infissi, intervento che può

rientrare sia nell'ambito del Bonus Ristrutturazioni (art. 16-bis TUIR) sia nell'Ecobonus (art. 14 DL 63/2013). In questo caso, il contribuente non può detrarre la stessa spesa due volte, ma deve optare per l'uno o per l'altro beneficio.

Cumulabilità per Interventi Distinti sullo Stesso Immobile

Il divieto di doppio finanziamento non preclude, tuttavia, la possibilità di fruire di più bonus fiscali sullo stesso immobile, a condizione che tali bonus si riferiscano a *interventi edilizi distinti* e riconducibili a diverse fattispecie agevolabili. Ad esempio, è pacificamente ammesso che, nell'ambito di una ristrutturazione complessiva, si possa beneficiare dell'Ecobonus per le spese relative all'isolamento termico dell'involucro e, contemporaneamente, del Bonus Ristrutturazioni per le spese relative al rifacimento dell'impianto idraulico o alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Condizione della Contabilizzazione Separata

La possibilità di cumulare diverse agevolazioni per interventi distinti è subordinata a un requisito operativo fondamentale: la *distinta contabilizzazione* delle spese relative a ciascun intervento. Ciò significa che le fatture emesse dai fornitori devono dettagliare i costi specifici per ogni tipologia di lavoro agevolato, oppure la contabilità di cantiere deve permettere di imputare in modo univoco le spese ai diversi interventi. Senza questa separazione documentale e contabile, diventa impossibile dimostrare all'Amministrazione Finanziaria che non si sta tentando di ottenere un doppio beneficio sulla stessa spesa, rendendo di fatto inapplicabile il cumulo. Questo onere documentale rappresenta una delle maggiori complessità operative nella gestione di interventi articolati che mirano a sfruttare più bonus. La difficoltà si accentua per i costi "promiscui" o comuni, come ponteggi, direzione lavori generale, oneri per la sicurezza, che servono indistintamente più lavorazioni agevolabili con bonus differenti.

In assenza di indicazioni ufficiali specifiche, la prassi suggerisce criteri di ripartizione proporzionale basati sui costi specifici degli interventi serviti. È inoltre necessario rispettare tutti gli adempimenti specifici (asseverazioni, comunicazioni, ecc.) previsti dalla normativa per ciascuna agevolazione che si intende cumulare.

Principio di Assorbimento

Un ulteriore principio da considerare è quello dell'"assorbimento", secondo cui l'intervento di categoria superiore (ad esempio, un intervento antisismico agevolato con Sismabonus o una ristrutturazione edilizia) assorbe le spese sostenute per interventi di categoria inferiore (come la manutenzione ordinaria o straordinaria) qualora questi ultimi siano necessari al completamento dell'intervento principale e ad esso strettamente correlati. Questo principio, ribadito anche nella Circolare n. 17/E/2023, implica che le spese per lavori minori, se funzionali all'intervento maggiore, rientrano nel limite di spesa di quest'ultimo e ne seguono l'aliquota di detrazione. Tale principio può avere implicazioni sulla cumulabilità dei limiti di spesa tra parti comuni e parti private in ambito condominiale, specialmente in caso di demolizione e ricostruzione, dove i lavori interni potrebbero essere considerati assorbiti dall'intervento strutturale complessivo.

Limite di Spesa Unico per Tipologia di Intervento ("Famiglia")

È importante distinguere tra il divieto di cumulo sulla stessa spesa e la gestione dei limiti massimi di spesa detraibile (plafond). Per gli interventi riconducibili alla stessa "famiglia" normativa, il limite di spesa è generalmente unico per unità immobiliare. Ad esempio, tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio elencati nell'art. 16-bis del TUIR, compresi gli interventi antisismici che danno diritto al Sismabonus "ordinario", concorrono al raggiungimento dell'unico limite di spesa di € 96.000 annui per immobile. Ciò significa che se si effettuano sia lavori di manutenzione straordinaria sia lavori antisismici agevolati con Sismabonus ordinario, il

plafond complessivo su cui calcolare le detrazioni (con aliquote e ripartizioni temporali potenzialmente diverse) rimane € 96.000.

L'Ecobonus, disciplinato dall'art. 14 del DL 63/2013, costituisce invece una "famiglia" normativa autonoma, con limiti di spesa specifici per ciascuna tipologia di intervento energetico (es. € 60.000 per l'involucro, € 30.000 per caldaie a condensazione, ecc.). La Risoluzione n. 147/E/2017 ha confermato che questo sistema di plafond autonomi per l'Ecobonus permette di cumularli con il plafond unico del Sismabonus/Bonus Ristrutturazioni, a condizione che le spese siano distintamente contabilizzate.

Cumulabilità con Contributi Pubblici

Le detrazioni fiscali per interventi edilizi sono, in linea generale, cumulabili con eventuali contributi pubblici (es. contributi regionali per l'efficienza energetica, contributi per la ricostruzione post-sisma).20 Tuttavia, la detrazione fiscale spetta solo per la parte di spesa rimasta effettivamente a carico del contribuente, al netto del contributo ricevuto. Inoltre, la somma totale del beneficio (detrazione fiscale + contributo pubblico) non può eccedere il 100% della spesa ammissibile.

Analisi Specifica della Cumulabilità Sismabonus Acquisti (Acquirente) vs Ecobonus (Impresa)

Passando all'analisi specifica della questione centrale del report, la prassi dell'Agenzia delle Entrate si è progressivamente consolidata nel senso di ammettere la cumulabilità tra il Sismabonus Acquisti, fruito dall'acquirente dell'immobile, e l'Ecobonus, fruito dall'impresa costruttrice/venditrice per gli interventi di efficientamento energetico realizzati sull'edificio prima della cessione, seppur nel rispetto di precise condizioni.

Interpretazione dell'Agenzia delle Entrate

Principio Generale di CompatibilitàL'orientamento costante dell'Amministrazione Finanziaria, espresso in numerose risposte a interpello, è che non sussiste un'incompatibilità di principio tra le due agevolazioni. La ragione di tale compatibilità risiede nella diversità dei presupposti e dei soggetti beneficiari delle due misure:

- Il **Sismabonus Acquisti** (art. 16, c. 1-septies, DL 63/2013) è un'agevolazione per l'**acquirente**, calcolata sul **prezzo di acquisto** dell'immobile antisismico.
- L'**Ecobonus** (art. 14, DL 63/2013) è un'agevolazione (fruibile anche dall'**impresa costruttrice** grazie alla Ris. 34/E/2020) calcolata sulle **spese sostenute** per specifici interventi di **riqualificazione energetica**. Poiché le due agevolazioni incidono su basi imponibili differenti (prezzo vs costo) e premiano finalità diverse (acquisto sicuro vs efficienza energetica realizzata), non si configura una violazione del principio del divieto di doppia agevolazione sulla medesima spesa.

Analisi Interpello 556/2021

Questo documento rappresenta un punto di riferimento fondamentale.34 L'Agenzia, rispondendo a specifici quesiti, ha confermato esplicitamente la compatibilità tra Sismabonus Acquisti per l'acquirente ed Ecobonus per l'impresa costruttrice, ponendo però la condizione essenziale che l'impresa sia in grado di **"identificare le spese riferibili esclusivamente agli interventi di ecobonus"**.34 Ha inoltre ribadito che il Sismabonus Acquisti (anche nella versione Superbonus 110%) è commisurato al prezzo e non richiede l'attestazione di congruità delle spese, e che il Super Sismabonus Acquisti spetta solo per l'acquisto di immobili abitativi.

Analisi Risoluzione 34/E/2020

Come già evidenziato, questa risoluzione è stata determinante nel legittimare la fruizione dell'Ecobonus (e del Sismabonus ordinario)

da parte delle imprese di costruzione anche sui beni merce, creando il presupposto normativo per poter ipotizzare il cumulo con i bonus spettanti all'acquirente.3

Analisi Interpello 70/2021

Questo interpello ha introdotto una distinzione cruciale. Mentre ha confermato la compatibilità tra Ecobonus per l'impresa e Sismabonus Acquisti per l'acquirente, ha sancito l'**incompatibilità** tra la fruizione del **Sismabonus "ordinario"** (art. 16, commi 1-bis/1-sexies DL 63/2013) da parte dell'impresa sulle spese per gli interventi antisismici e la fruizione del **Sismabonus Acquisti** (art. 16, comma 1-septies DL 63/2013) da parte dell'acquirente. La ragione risiede nel fatto che entrambe queste agevolazioni (Sismabonus ordinario e Sismabonus Acquisti) hanno come presupposto lo stesso intervento di riduzione del rischio sismico. Consentirne il cumulo significherebbe agevolare due volte la medesima finalità e, indirettamente, la medesima spesa (seppur calcolata su basi diverse). Di conseguenza, l'impresa deve scegliere: o fruisce essa stessa del Sismabonus ordinario (e l'acquirente non potrà avere il Sismabonus Acquisti), oppure rinuncia al Sismabonus ordinario per permettere all'acquirente di beneficiare del Sismabonus Acquisti.

Analisi Interpello 769/2021

Pur riguardando la diversa fattispecie del cumulo tra Ecobonus impresa e Bonus Ristrutturazioni Acquisto (art. 16-bis, c. 3, TUIR) per l'acquirente, questa risposta conferma il principio generale di compatibilità tra un bonus fruito dall'impresa sulle spese sostenute per un certo tipo di intervento (energetico) e un bonus fruito dall'acquirente calcolato sul prezzo di acquisto per un presupposto diverso (acquisto di immobile ristrutturato).45

Circolare 17/E/2023

Questo recente documento di prassi generale sui bonus edilizi 4 non introduce elementi specifici di novità sul cumulo in esame, ma ribadisce i principi generali di non cumulabilità sulla stessa spesa e di possibile cumulabilità su interventi distinti a condizione della separata contabilizzazione, confermando indirettamente la validità dell'impianto interpretativo delineato dagli interpelli precedenti.

Condizioni Fondamentali per la Cumulabilità

Dall'analisi della prassi emergono tre condizioni fondamentali che devono essere soddisfatte affinché il cumulo tra Sismabonus Acquisti (acquirente) ed Ecobonus (impresa) sia legittimo:

Contabilizzazione Separata dei Costi Ecobonus da parte dell'Impresa

Come esplicitato nell'Interpello 556/2021, l'impresa venditrice deve essere in grado di **isolare, documentare e contabilizzare analiticamente** le spese sostenute *esclusivamente* per gli interventi che danno diritto all'Ecobonus. Questo implica la necessità di fatture dettagliate, computi metrici specifici e una contabilità di cantiere che permetta di distinguere nettamente i costi per l'isolamento termico, gli impianti energetici, gli infissi performanti, ecc., dai costi relativi alle opere strutturali (necessarie per il miglioramento sismico che dà diritto al Sismabonus Acquisti) e dalle altre opere edili generali. La principale criticità operativa risiede nell'allocazione dei cosiddetti "costi comuni" o "promiscui", ovvero quelle spese che sono funzionali a entrambe le tipologie di intervento (energetico e strutturale/edilizio). Esempi classici sono i costi per l'installazione e il nolo dei ponteggi, le spese generali di cantiere, la direzione lavori generale, gli oneri per la sicurezza, ma anche il costo di elementi costruttivi con doppia funzione, come i blocchi di tamponamento esterno che contribuiscono sia alla chiusura dell'involucro sia all'isolamento termico. Poiché l'Agenzia delle Entrate non ha fornito criteri ufficiali per la ripartizione di tali costi comuni ai fini del cumulo Ecobonus/Sismabonus Acquisti, la prassi operativa suggerisce di adottare **criteri oggettivi, ragionevoli e dimostrabili**, da concordare con i propri consulenti. Il metodo più

logico e difendibile appare quello **proporzionale basato sul valore delle opere specifiche**: si calcola l'incidenza percentuale dei costi diretti degli interventi Ecobonus (es. costo isolante, costo impianto) sul costo totale diretto dei lavori (esclusi i costi comuni), e si applica tale percentuale ai costi comuni per determinare la quota imputabile all'Ecobonus.

Ad esempio, se i lavori specifici Ecobonus rappresentano il 40% del costo totale diretto, il 40% del costo dei ponteggi potrà essere allocato all'Ecobonus. Altri criteri, come quello basato sul cronoprogramma o sulla mera convenienza economica, appaiono meno solidi e potenzialmente più rischiosi in sede di controllo. È fondamentale adottare un approccio prudenziale e documentare analiticamente il criterio scelto.

Qualificazione dell'Intervento come "Ristrutturazione Edilizia" per l'Ecobonus Impresa

L'accesso all'Ecobonus per l'impresa è subordinato alla qualificazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione come "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3, c. 1, lett. d) del DPR 380/2001. Se il titolo abilitativo comunale classifica l'intervento come "nuova costruzione", l'impresa non potrà fruire dell'Ecobonus, anche se l'acquirente potrà comunque beneficiare del Sismabonus Acquisti (che, come visto, ammette anche la nuova costruzione). Questa condizione rappresenta un vincolo significativo, poiché la classificazione urbanistica dipende dalle caratteristiche specifiche dell'intervento e dalle normative locali, incluse quelle regionali. Le recenti modifiche introdotte dal DL Semplificazioni e dal Decreto Salva Casa possono influenzare tale classificazione, ma la verifica puntuale del titolo edilizio resta imprescindibile.

Incompatibilità con il Sismabonus Ordinario per l'Impresa

Come chiarito dall'Interpello , l'impresa costruttrice **non può** beneficiare del Sismabonus "ordinario" (previsto dai commi 1-bis a 1-sexies dell'art. 16 del DL 63/2013) per le spese relative agli interventi antisismici se, per lo stesso intervento, l'acquirente beneficia del Sismabonus Acquisti (comma 1-septies dello stesso articolo). L'impresa deve quindi operare una scelta: o massimizza il proprio beneficio fiscale fruendo sia dell'Ecobonus sia del Sismabonus ordinario (ma in tal caso l'acquirente avrà accesso solo al meno vantaggioso Bonus Ristrutturazioni Acquisto ex art. 16-bis c.3 TUIR, oppure rinuncia al Sismabonus ordinario per consentire all'acquirente di fruire del più appetibile Sismabonus Acquisti, potendo comunque (se le altre condizioni sono rispettate) beneficiare dell'Ecobonus. Questa scelta ha implicazioni economiche significative e deve essere attentamente ponderata dall'impresa.

Tabella Riepilogativa: Condizioni di Cumulabilità Sismabonus Acquisti (Acquirente) vs Ecobonus (Impresa)

Condizione Chiave	Descrizione	Riferimenti Normativi/Prassi (Snippet ID)	Note Operative/Criticità

Beneficiario Sismabonus Acquisti	Acquirente (Persona Fisica o Impresa/Ente)	Art. 16, c. 1-septies, DL 63/2013 1	Detrazione calcolata sul **prezzo** di acquisto (max €96.000). Aliquote 75%/85% fino 31/12/24; poi 50%/36% (2025) e 36%/30% (2026-27) con differenze prima casa/altri.1 Ripartizione in 10 anni.
Beneficiario Ecobonus	Impresa Costruttrice/Venditrice (anche su beni merce)	Art. 14 DL 63/2013; Ris. 34/E/2020 10	Detrazione calcolata sulle **spese** sostenute per interventi di efficienza energetica. Aliquote 50%/65% (o maggiori per condomini) fino 2024; poi 50%/36% (2025) e 36%/30% (2026-27).12 Ripartizione in 10 anni.
Compatibilità Generale	**Ammessa**	Interpello 556/2021 53; Interpello 70/2021 35; Ris. 34/E/2020 147	Le due agevolazioni hanno presupposti (prezzo vs spesa) e finalità (acquisto vs efficienza) diversi. Non c'è doppia agevolazione sulla stessa spesa.
Condizione 1: Contabilizzazione Separata (Impresa)	**Necessaria** per le spese Ecobonus sostenute dall'impresa	Circ. 17/E/2023 39; Interpello 556/2021 53	L'impresa deve isolare e documentare analiticamente i costi specifici dell'Ecobonus. **Criticità:** Allocazione dei costi comuni (ponteggi, direzione lavori, ecc.). Necessario criterio oggettivo e documentabile (es. proporzionale al valore opere).73

Condizione 2: Qualificazione Intervento (Impresa)	L'intervento di demolizione/ricostruzione deve essere qualificato come **"Ristrutturazione Edilizia"** (art. 3 c.1 lett. d DPR 380/01) ai fini dell'Ecobonus per l'impresa.	Art. 3 DPR 380/01; DL 76/20 77; DL 69/24 111; Prassi AdE (es. Risp. 175/2021 86)	Se qualificato come "Nuova Costruzione", l'Ecobonus per l'impresa è precluso. Verifica essenziale del titolo abilitativo comunale. Rilevanza modifiche DL Semplificazioni e Salva Casa.
Condizione 3: Incompatibilità Sismabonus Ordinario (Impresa)	L'impresa **NON** può fruire del Sismabonus ordinario (art. 16 c. 1-bis/1-sexies) se l'acquirente fruisce del Sismabonus Acquisti (art. 16 c. 1-septies).	Interpello 70/2021 35; Videoforum AdE 18/5/21 59	Evitare doppia agevolazione sullo stesso intervento antisismico. L'impresa deve scegliere quale dei due "Sismabonus" attivare (ordinario per sé o Acquisti per il cliente).

Considerazioni Ulteriori

La possibilità di cumulare i due bonus introduce una dinamica complessa. Da un lato, l'acquirente ottiene un beneficio fiscale calcolato sul prezzo, relativamente indipendente dai costi effettivi sostenuti dall'impresa per la messa in sicurezza. Dall'altro, l'impresa può ottenere un ulteriore beneficio (l'Ecobonus) se realizza interventi energetici qualificati e riesce a gestirne correttamente la contabilizzazione e la qualificazione urbanistica.

Questo scenario, tuttavia, presenta un'asimmetria informativa e di rischio. L'acquirente, pur beneficiando del Sismabonus Acquisti, dipende dall'operato dell'impresa per quanto riguarda la regolarità complessiva dell'intervento che ne è presupposto. Sebbene il suo bonus sia legato al prezzo, eventuali gravi irregolarità commesse dall'impresa (anche solo ai fini dell'Ecobonus, come una contabilizzazione palesemente errata o una qualificazione urbanistica non corretta) potrebbero, in casi estremi, sollevare dubbi sulla validità dell'intera operazione agevolata in sede di controllo.

Per l'impresa, la scelta di puntare al cumulo richiede un'attenta valutazione di convenienza.Deve confrontare il beneficio ottenibile dall'Ecobonus (al netto delle complessità gestionali e dei rischi) con il potenziale maggior prezzo di vendita ottenibile offrendo all'acquirente il Sismabonus Acquisti (che richiede la rinuncia al Sismabonus ordinario per l'impresa). La scelta ottimale dipenderà dall'entità delle spese energetiche, dal mercato immobiliare locale, dalla capienza fiscale dell'impresa e dalla sua propensione al rischio legato alla compliance normativa.

Infine, la complessità delle regole e la necessità di una gestione documentale e contabile rigorosa potrebbero favorire le imprese più strutturate, dotate di adeguate risorse amministrative e di consulenza specialistica integrata (tecnica e fiscale), rispetto alle realtà imprenditoriali più piccole. L'interdipendenza tra normativa fiscale e urbanistica (nazionale e regionale) accentua ulteriormente la necessità di un approccio multidisciplinare.

Aspetti Operativi e Adempimenti

La corretta gestione del cumulo tra Sismabonus Acquisti ed Ecobonus impresa richiede una particolare attenzione agli aspetti documentali e procedurali, sia per l'impresa venditrice sia per l'acquirente.

Documentazione Specifica

Per il Sismabonus Acquisti (a carico dell'impresa, da fornire all'acquirente e/o depositare):

- Asseverazioni tecniche previste dal DM 58/2017 e s.m.i.: Modello B (asseverazione del progettista sulla classe di rischio ante e post intervento, da allegare al titolo abilitativo), Modello B1 (asseverazione del direttore dei lavori strutturali sulla conformità al progetto), Modello B2 (asseverazione del collaudatore statico, se necessario per legge).
- Titolo abilitativo edilizio (Permesso di Costruire o SCIA) che autorizza l'intervento di demolizione e ricostruzione.

Per l'Acquirente (da conservare):

- Atto pubblico di compravendita dell'unità immobiliare, riportante il prezzo e le clausole specifiche relative ai bonus.
- Documentazione comprovante il pagamento del prezzo (es. copie bonifici, assegni).
- Copia delle asseverazioni sismiche depositate dall'impresa.

Per l'Ecobonus Impresa (a carico dell'impresa):

- Fatture analitiche relative alle spese sostenute *esclusivamente* per gli interventi di efficientamento energetico, distinte da quelle per opere strutturali o edili generiche.
- Computi metrici estimativi dettagliati che permettano l'imputazione dei costi comuni secondo un criterio oggettivo.
- Documentazione tecnica specifica per gli interventi Ecobonus realizzati (es. schede tecniche materiali isolanti, certificazioni serramenti, libretti impianti, ecc.).
- Attestato di Prestazione Energetica (APE) ante e post intervento.
- Asseverazioni tecniche richieste per l'Ecobonus (conformità ai requisiti tecnici, congruità delle spese).
- Ricevuta della comunicazione inviata all'ENEA.

Ruolo del Notaio e Clausole Contrattuali

Il notaio rogante svolge un ruolo cruciale nella compravendita di immobili che beneficiano del Sismabonus Acquisti. Sebbene non sia responsabile del risultato fiscale auspicato dalle parti né tenuto a verificare nel merito la sussistenza dei requisiti tecnici per l'agevolazione, il notaio ha un dovere di informazione e deve assicurare la corretta formalizzazione dell'atto, includendo le clausole necessarie a tutelare le parti e a dare evidenza degli accordi relativi ai bonus fiscali.

Diventa quindi fondamentale che l'atto di compravendita contenga specifiche clausole, quali:

- **Dichiarazione dell'Impresa sulla Scelta del Sismabonus:** L'impresa venditrice deve dichiarare espressamente nell'atto di non volersi avvalere della detrazione per interventi antisismici prevista dall'art. 16, commi 1-bis/1-sexies del DL 63/2013 (Sismabonus ordinario), e di consentire, di conseguenza, all'acquirente di beneficiare del Sismabonus Acquisti di cui al comma 1-septies dello stesso articolo. Questa dichiarazione è essenziale per prevenire contestazioni sulla base dell'incompatibilità tra i due bonus sismici.
- **Indicazione Chiara del Prezzo di Vendita:** Il prezzo complessivo dell'unità immobiliare (ed eventuali pertinenze acquistate

contestualmente) deve essere chiaramente indicato, in quanto costituisce la base di calcolo per il Sismabonus Acquisti.

- **Accordo sul Mantenimento dell'Ecobonus (se applicabile):** Qualora l'impresa venditrice abbia fruito dell'Ecobonus per gli interventi energetici e intenda mantenere per sé le rate di detrazione residue, è **fondamentale** inserire nell'atto una clausola specifica che deroghi al trasferimento automatico del bonus all'acquirente, previsto come regola generale dall'art. 16-bis, comma 8, del TUIR e dall'art. 9, comma 1, del DM 6 agosto 2020. In assenza di tale accordo esplicito, l'acquirente potrebbe legittimamente rivendicare le rate residue dell'Ecobonus, oltre al Sismabonus Acquisti. Se l'atto fosse già stato stipulato senza tale clausola, è possibile sanare la situazione con una scrittura privata autenticata successiva, che attesti però che l'accordo sul mantenimento del bonus in capo al venditore era già esistente al momento del rogito.
- **Modalità di Pagamento e Cessione del Credito (se applicabile):** Se l'acquirente utilizza la cessione del credito d'imposta derivante dal Sismabonus Acquisti come modalità (parziale o totale) di pagamento del prezzo, l'atto notarile dovrebbe dettagliare tale meccanismo, specificando l'importo del credito ceduto e il valore effettivo riconosciuto dall'impresa venditrice (che potrebbe applicare uno sconto/attualizzazione).
- **Garanzie e Responsabilità:** Potrebbe essere opportuno inserire clausole che definiscano le responsabilità in caso di future contestazioni fiscali, specialmente se legate alla regolarità degli adempimenti posti in essere dall'impresa venditrice.

L'atto notarile assume quindi una valenza strategica per cristallizzare gli accordi tra le parti e mitigare i rischi fiscali connessi alla complessa interazione tra i bonus.

Cumulabilità con il Bonus Mobili

Un'ulteriore agevolazione potenzialmente cumulabile con il Sismabonus Acquisti è il Bonus Mobili, ovvero la detrazione IRPEF del 50% (su un massimale di spesa di € 5.000 per il 2024 e 2025) per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati ad arredare l'immobile oggetto di intervento di recupero edilizio.

La prassi dell'Agenzia delle Entrate (es. Risposta 515/2020 52, Risposta 467/2023 4, Interpello 56/2024 4) ha chiarito che l'acquirente di un immobile che beneficia del Sismabonus Acquisti può accedere anche al Bonus Mobili, ma **solo a condizione** che l'intervento di demolizione e ricostruzione che ha generato l'immobile acquistato sia qualificato, nel titolo abilitativo rilasciato dal Comune, come **"ristrutturazione edilizia"** ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001. Se, al contrario, l'intervento fosse qualificato come "nuova costruzione", il Bonus Mobili sarebbe precluso, in quanto quest'ultimo presuppone un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Questa condizione crea un'ulteriore interdipendenza tra la qualificazione urbanistica dell'intervento (che, come visto, è irrilevante per il Sismabonus Acquisti in sé, ma fondamentale per l'Ecobonus impresa) e la possibilità per l'acquirente di cumulare un ulteriore beneficio fiscale.

Impatto Normative Recenti e Rischi

Il quadro delle agevolazioni edilizie è in continua evoluzione, e recenti interventi normativi hanno introdotto modifiche significative che impattano anche sulla fattispecie del cumulo tra Sismabonus Acquisti ed Ecobonus impresa, oltre ad aver aumentato il livello di attenzione sui controlli e sui rischi di compliance.

Legge di Bilancio 2025 (L. 207/2024)

La Legge di Bilancio per il 2025 ha profondamente inciso sul sistema dei bonus edilizi, introducendo:

- **Rimodulazione Aliquote:** A partire dalle spese sostenute (e quindi dagli acquisti effettuati) dal 1° gennaio 2025, le aliquote sia per il Sismabonus Acquisti sia per l'Ecobonus sono state ridotte e differenziate tra abitazione principale e altri immobili, come dettagliato nelle sezioni precedenti.Questa generale contrazione delle percentuali di detrazione riduce la convenienza economica assoluta dei bonus e, di conseguenza, anche del loro cumulo.
- **Tetto alle Detrazioni per Redditi Elevati:** È stato introdotto un limite massimo all'importo complessivo delle detrazioni fruibili annualmente per i contribuenti con reddito complessivo superiore a € 75.000. Tale limite (€ 14.000 per redditi tra 75.001 e 100.000 euro; € 8.000 per redditi oltre 100.000 euro) è ulteriormente modulato da un coefficiente basato sul numero di figli a carico.26 Questa misura, pur non applicandosi alle rate di detrazione relative a spese sostenute fino al 2024 115, incide sulla capienza fiscale dei contribuenti per le nuove spese, rendendo potenzialmente meno vantaggiosa la fruizione diretta delle detrazioni per alcune fasce di reddito e richiedendo un'attenta pianificazione fiscale.

Decreto Salva Casa (DL 69/2024, conv. L. 105/2024)

Questo decreto 68 ha modificato il Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001) introducendo novità su:

- **Tolleranze Costruttive/Esecutive:** Ampliamento delle percentuali di scostamento ammesse rispetto al titolo abilitativo.111
- **Stato Legittimo:** Semplificazioni nella dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile.
- **Sanatoria Edilizia:** Semplificazione delle procedure per sanare difformità parziali, eliminando in alcuni casi il requisito della doppia conformità urbanistica.
- **Cambi di Destinazione d'Uso:** Facilitazioni per i cambi d'uso all'interno della stessa categoria funzionale o in specifiche condizioni.

L'impatto principale sulla cumulabilità Sismabonus Acquisti/Ecobonus impresa risiede nella potenziale influenza sulla **qualificazione dell'intervento**. Semplificando la regolarizzazione di lievi difformità o modificando i criteri di classificazione, il decreto potrebbe rendere più agevole ottenere un titolo abilitativo che qualifichi l'intervento di demolizione e ricostruzione come "ristrutturazione edilizia", condizione necessaria, come visto, per l'accesso all'Ecobonus da parte dell'impresa. Tuttavia, la valutazione rimane demandata all'ente locale e l'Agenzia delle Entrate verifica la coerenza fiscale sulla base di tale titolo. È quindi necessario un attento coordinamento tra la normativa urbanistica aggiornata e quella fiscale.

Normativa Anti-Frode e Controlli Fiscali

Negli ultimi anni, a fronte dell'ampio utilizzo dei bonus edilizi e dell'emersione di significative frodi, il legislatore è intervenuto a più riprese per rafforzare i controlli e limitare le opzioni di fruizione indiretta dei crediti (cessione e sconto in fattura).

Limitazioni Cessione/Sconto

Il DL 11/2023 e il DL 39/2024 hanno progressivamente bloccato la possibilità di optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura per la maggior parte dei bonus edilizi, salvo specifiche eccezioni e deroghe legate a titoli abilitativi presentati o lavori avviati entro determinate date. Per il Sismabonus Acquisti, la possibilità di sconto/cessione è legata principalmente alla data di presentazione del titolo abilitativo (generalmente antecedente al 17 febbraio 2023).31

Intensificazione Controlli

Il DL 157/2021 (cd. "Decreto Anti-frodi") 138 ha introdotto l'obbligo generalizzato del visto di conformità e dell'asseverazione di congruità delle spese per poter optare per cessione/sconto (anche se, come visto, l'asseverazione di congruità non è richiesta per il Sismabonus Acquisti 31). Ha inoltre potenziato i poteri di controllo preventivo dell'Agenzia delle Entrate sulle comunicazioni di

cessione, con possibilità di sospensione fino a 30 giorni per verifiche.142

Aumento del Rischio

L'Agenzia delle Entrate ha intensificato le attività di analisi del rischio e i controlli successivi, sia formali (verifica documentale) sia sostanziali (verifica della reale esistenza dei presupposti per l'agevolazione).24 I termini per l'accertamento sono ampi: fino al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione per la detrazione diretta 107, e fino al 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello di utilizzo in compensazione per i crediti ceduti.107 Errori formali sanabili non comportano la decadenza, ma errori sostanziali (mancanza dei requisiti, spese non sostenute o non documentate, violazioni urbanistiche gravi) possono portare al recupero dell'imposta, con applicazione di sanzioni e interessi.

Questo contesto di accresciuta complessità normativa e rigore nei controlli rende la gestione dei bonus edilizi, e in particolare di fattispecie complesse come il cumulo qui analizzato, un'attività ad alto rischio di compliance. La massima diligenza nella predisposizione della documentazione, nella corretta qualificazione degli interventi e nella puntuale contabilizzazione delle spese è diventata un prerequisito indispensabile per mitigare il rischio di future contestazioni da parte dell'Amministrazione Finanziaria. L'interazione tra le diverse normative (fiscale, edilizia, anti-frode) richiede un approccio integrato e il supporto costante di professionisti specializzati.

Conclusioni e Raccomandazioni Operative

L'analisi della normativa e della prassi amministrativa dell'Agenzia delle Entrate consente di concludere che il **Sismabonus Acquisti**, spettante all'acquirente di un'unità immobiliare antisismica derivante da demolizione e ricostruzione (calcolato sul prezzo di acquisto), **è cumulabile** con l'**Ecobonus**, potenzialmente fruibile dall'impresa costruttrice/venditrice (calcolato sulle spese sostenute per l'efficientamento energetico), a condizione che siano rigorosamente rispettati i seguenti requisiti:

- **Esclusione del Sismabonus Ordinario per l'Impresa:** L'impresa venditrice non deve aver fruito, per lo stesso intervento antisismico, del Sismabonus "ordinario" (art. 16, commi 1-bis/1-sexies, DL 63/2013). La fruizione di quest'ultimo da parte dell'impresa preclude il Sismabonus Acquisti per l'acquirente.
- **Qualificazione come "Ristrutturazione Edilizia" per l'Ecobonus Impresa:** L'intervento di demolizione e ricostruzione deve essere qualificato come "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3, c. 1, lett. d) del DPR 380/2001 nel titolo abilitativo comunale. Se classificato come "nuova costruzione", l'Ecobonus per l'impresa è precluso.
- **Contabilizzazione Separata dei Costi Ecobonus:** L'impresa deve essere in grado di documentare e contabilizzare in modo analitico e distinto le spese sostenute specificamente per gli interventi ammessi all'Ecobonus, separandole dai costi strutturali e generali.

Le principali difficoltà operative e i punti di maggiore attenzione per garantire la legittimità del cumulo sono:

- La corretta **qualificazione urbanistica** dell'intervento da parte del Comune, essenziale per l'accesso all'Ecobonus da parte dell'impresa.
- La **rigorosa separazione contabile** dei costi sostenuti dall'impresa, con particolare complessità nell'allocazione dei costi comuni (ponteggi, spese generali, ecc.) secondo criteri oggettivi e difendibili in caso di controllo.
- La necessità di predisporre e conservare **documentazione completa e specifica** per entrambe le agevolazioni e per entrambi i soggetti (impresa e acquirente).
- La redazione di **clausole contrattuali precise** nell'atto di compravendita per formalizzare gli accordi tra le parti (rinuncia al Sismabonus ordinario da parte dell'impresa, eventuale mantenimento dell'Ecobonus residuo in capo all'impresa).

- Il rispetto delle **scadenze temporali** per la conclusione dei lavori (almeno strutturali) e per la stipula del rogito notarile, alla luce delle diverse finestre temporali di vigenza delle agevolazioni.

Raccomandazioni per le Imprese Costruttrici/Venditrici

1. **Analisi Preliminare:** Effettuare una valutazione ex-ante approfondita con i propri consulenti tecnici e fiscali per verificare la qualificazione urbanistica dell'intervento (ristrutturazione vs nuova costruzione) e la fattibilità tecnica ed economica degli interventi Ecobonus.
2. **Contabilità Analitica:** Impostare fin dall'inizio una contabilità di cantiere dettagliata che permetta di isolare i costi specifici degli interventi energetici.
3. **Allocazione Costi Comuni:** Definire e documentare un criterio oggettivo e prudenziale (preferibilmente proporzionale al valore delle opere specifiche) per la ripartizione dei costi comuni tra Ecobonus e altre lavorazioni.
4. **Valutazione di Convenienza:** Confrontare attentamente lo scenario del cumulo Ecobonus impresa / Sismabonus Acquisti acquirente con lo scenario alternativo (Sismabonus ordinario impresa / Ecobonus impresa / Bonus Ristrutturazioni Acquisto acquirente), considerando aliquote, massimali, complessità gestionali, rischi fiscali e impatto sul prezzo di vendita.
5. **Clausole Contrattuali:** Inserire nell'atto di vendita (o in scrittura privata autenticata contestuale/precedente) la dichiarazione di rinuncia al Sismabonus ordinario e la clausola di mantenimento delle rate residue dell'Ecobonus, se si intende fruirne.

Raccomandazioni per gli Acquirenti

1. **Verifica Adempimenti Impresa:** Assicurarsi che l'impresa venditrice abbia correttamente depositato le asseverazioni sismiche richieste (Modelli B, B1, B2) e che l'intervento garantisca la riduzione del rischio sismico dichiarata.
2. **Controllo Clausole Atto:** Verificare che nell'atto di compravendita sia presente la dichiarazione dell'impresa di non avvalersi del Sismabonus ordinario.
3. **Bonus Mobili:** Se interessati al Bonus Mobili, verificare la qualificazione dell'intervento nel titolo abilitativo (deve essere "ristrutturazione edilizia").
4. **Cessione Credito/Sconto:** Se si utilizza il credito come forma di pagamento, definire chiaramente nell'atto le condizioni economiche della cessione (eventuale attualizzazione applicata dall'impresa).
5. **Conservazione Documenti:** Conservare scrupolosamente l'atto di acquisto, le asseverazioni ricevute, le prove di pagamento e tutta la documentazione relativa all'agevolazione.

Considerazioni Finali

La cumulabilità tra Sismabonus Acquisti ed Ecobonus impresa rappresenta un'opportunità interessante per massimizzare i benefici fiscali in interventi di demolizione e ricostruzione, favorendo la realizzazione di edifici non solo più sicuri ma anche energeticamente efficienti. Tuttavia, la sua applicazione pratica richiede una gestione estremamente attenta e rigorosa sotto il profilo tecnico, contabile e contrattuale.

La complessità normativa, le continue modifiche legislative (da ultimo la Legge di Bilancio 2025 e il Decreto Salva Casa) e l'intensificazione dei controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate impongono la massima prudenza e diligenza a tutti gli attori coinvolti. Un approccio superficiale o documentazione incompleta/errata possono esporre a rischi significativi di contestazioni, recupero delle detrazioni, sanzioni e interessi.

È pertanto indispensabile affidarsi a consulenti tecnici e fiscali altamente qualificati e aggiornati, in grado di fornire un supporto

integrato e di guidare imprese e acquirenti attraverso il labirinto normativo, garantendo la corretta applicazione delle agevolazioni e la mitigazione dei rischi associati.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA