



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SISMABONUS ACQUISTI 2024: NON SERVE IL PAGAMENTO TOTALE AL ROGITO

Publicato il 12 Febbraio 2025 di Sabatino Pizzano



Con l'inizio del 2025, l'attenzione di contribuenti e professionisti si concentra su un aspetto cruciale: il pagamento delle spese per accedere al sismabonus acquisti 2024. La normativa, disciplinata dall'articolo 16, comma 1-septies del Decreto Legge 63/2013 e integrata dall'articolo 121 del Decreto Legge 34/2020, stabilisce infatti che, a determinate condizioni, sia sufficiente il pagamento parziale. Tuttavia, le regole cambiano a seconda che l'acquirente sia un'impresa o un privato. Per le imprese vale il principio di competenza fiscale, mentre per i privati è essenziale rispettare il principio di cassa, che lega la detrazione al pagamento effettivo delle somme nel corso dell'anno 2024. La differenza non è solo formale, ma ha implicazioni pratiche significative, che analizzeremo in dettaglio in questo articolo.

Sismabonus acquisti: un'opportunità per immobili sicuri

Il **sismabonus acquisti** è un'agevolazione fiscale rivolta a chi acquista immobili situati in aree a rischio sismico (zone 1, 2 e 3) e sottoposti a interventi di ristrutturazione antisismica. Lo scopo è incentivare i cittadini e le imprese a investire in edifici più sicuri, contribuendo alla riduzione del rischio sismico in Italia.

La detrazione fiscale si applica alle spese sostenute per l'acquisto dell'immobile, entro un tetto massimo di **96.000 euro per ciascuna unità immobiliare**. Le percentuali di detrazione sono:

- **75%** se i lavori comportano un miglioramento di una classe di rischio sismico;
- **85%** se il miglioramento riguarda due o più classi di rischio.

Un aspetto cruciale della normativa è che la detrazione può essere utilizzata in cinque anni oppure trasformata immediatamente in uno **sconto in fattura** o in un **credito d'imposta cedibile**. Ma come si determina il momento in cui le spese si considerano sostenute?

Imprese: il principio di competenza fiscale

Per le imprese, la normativa fiscale segue il **principio di competenza**, come previsto dall'articolo 109, comma 2, del TUIR (Testo Unico delle Imposte sui Redditi). Questo significa che le spese detraibili sono attribuite all'anno in cui si verifica il trasferimento della proprietà dell'immobile, indipendentemente dal momento in cui avviene il pagamento.

Facciamo un esempio:

- **Caso 1:** Un'impresa acquista un immobile a dicembre 2024, stipulando il rogito. Il contratto prevede che il pagamento venga effettuato interamente nel 2025. In questo caso, l'impresa può comunque imputare la spesa al 2024 e beneficiare della detrazione, poiché ciò che rileva è la data del rogito e l'effetto traslativo del bene;
- **Caso 2:** Se l'atto prevede una clausola sospensiva che posticipa l'efficacia del trasferimento al 2025, la spesa sarà imputata a quell'anno.

L'Agenzia delle Entrate ha confermato questa interpretazione in più occasioni, chiarendo che le imprese che sostengono spese edilizie nell'ambito della loro attività vanno per competenza e non per cassa.

Privati: il principio di cassa e il ruolo del pagamento

Per i privati, invece, vale il **principio di cassa**, che lega la detrazione al pagamento effettivo delle somme. Questo significa che, per beneficiare del sismabonus nel 2024, è necessario che il pagamento delle spese avvenga entro il 31 dicembre dello stesso anno.

Tuttavia, non è obbligatorio saldare l'intero prezzo dell'immobile: **basta che il pagamento raggiunga il tetto massimo di 96.000 euro**, che corrisponde alla spesa massima detraibile.

Vediamo un esempio concreto:

- Un acquirente stipula il rogito a dicembre 2024 per un immobile del valore di 200.000 euro. Se versa almeno **96.000 euro** entro la fine del 2024, potrà beneficiare della detrazione, anche se il saldo residuo verrà pagato nel 2025.

Un caso particolare riguarda chi opta per lo **sconto in fattura**. In questo caso, il pagamento minimo richiesto si riduce proporzionalmente alla percentuale di detrazione:

- Se la detrazione è all'85%, sarà sufficiente versare almeno **14.400 euro** nel 2024;
- Se la detrazione è al 75%, il minimo richiesto sarà di **24.000 euro**.

Questi importi rappresentano il "netto da pagare" dopo l'applicazione dello sconto da parte del venditore.

La gestione delle fatture: cosa deve fare il venditore

Il venditore dell'immobile può emettere la fattura in due modalità:

1. **Fattura unica**, che include sia la parte soggetta a sconto in fattura che quella eccedente il limite detraibile;
2. **Fatture separate**, distinguendo l'importo detraibile (con relativo sconto) dal residuo.

Dal punto di vista fiscale, entrambe le soluzioni sono valide, purché sia chiaro l'importo effettivamente pagato nel 2024 e quello differito al 2025.

Chiarimenti sui dubbi interpretativi

Negli ultimi mesi, sono emersi dubbi tra i professionisti chiamati a rilasciare il **visto di conformità** per le opzioni di sconto o cessione del credito. In particolare, ci si è chiesti se il differimento del pagamento al 2025 possa compromettere il diritto alla detrazione.

La risposta è chiara:

- **Per le imprese**, il principio di competenza garantisce che la spesa sia attribuita al 2024, anche se il pagamento è differito;
- **Per i privati**, il pagamento nel 2024 è condizione necessaria, ma è sufficiente che l'importo versato copra il tetto massimo di 96.000 euro o le quote ridotte in caso di sconto in fattura.

Questi chiarimenti permettono di affrontare con maggiore sicurezza la gestione pratica del bonus, evitando contestazioni future, sia da parte dell'Agenzia delle Entrate che degli istituti bancari coinvolti nella cessione dei crediti.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA