



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SISMABONUS ACQUISTI 2025: ANALISI DELLA CIRCOLARE N. 8/E E DELLE NUOVE DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Pubblicato il 30 Giugno 2025 di Sabatino Pizzano



La pubblicazione della circolare n. 8/E del 19 giugno 2025 dell'Agenzia delle Entrate segna un momento di particolare rilevanza nell'evoluzione normativa del sismabonus acquisti, introducendo precisazioni metodologiche e chiarimenti interpretativi di fondamentale importanza per l'applicazione pratica dell'istituto. La circolare si inserisce nel più ampio contesto delle modifiche apportate dalla Legge di Bilancio 2025 (L. 30 dicembre 2024, n. 207), ridefinendo il quadro applicativo delle detrazioni per acquisti di immobili oggetto di interventi antisismici. L'Amministrazione finanziaria ha fornito, attraverso questo documento di prassi, una sistematizzazione organica dei principali nodi interpretativi emersi nella fase di prima applicazione della nuova disciplina, con particolare attenzione alla problematica questione dell'abitazione principale negli acquisti da impresa e ai relativi adempimenti temporali richiesti.

Stanco di leggere? Ascolta l'articolo in formato podcast.

<https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/06/235801.ogg>

Disciplina delle aliquote differenziate: la circolare n. 8/E e i parametri applicativi

La circolare n. 8/E del 19 giugno 2025 ha fornito i primi chiarimenti ufficiali sull'applicazione delle **nuove aliquote differenziate** introdotte dall'art. 1, comma 55, lett. b) della Legge di Bilancio 2025. Per quanto concerne il Sismabonus acquisti, per usufruire dell'aliquota maggiorata prevista dal nuovo comma 1-septies-1. dell'articolo 16 del DL n. 63/2013, l'Amministrazione chiarisce che la costruzione oggetto di compravendita deve essere adibita ad abitazione principale del contribuente entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui fruisce per la prima volta della detrazione.

Questo chiarimento assume rilevanza sistematica poiché risolve una delle principali incertezze interpretative della nuova disciplina. Il riferimento temporale individuato dall'Agenzia delle Entrate - ossia il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di prima fruizione della detrazione - costituisce infatti una soluzione equilibrata che tiene conto delle specificità operative degli acquisti immobiliari.

La metodologia applicativa delineata dalla circolare prevede che il contribuente debba dimostrare l'effettiva destinazione ad abitazione principale entro un termine preciso e verificabile, evitando così le problematiche connesse a dichiarazioni meramente programmatiche prive di riscontro effettivo. L'orientamento interpretativo dell'Agenzia si colloca in linea con i precedenti consolidati in materia di agevolazioni "prima casa", dove analoghi criteri temporali sono stati applicati per la verifica del requisito della residenza.

Profili soggettivi e requisiti di accesso alla maggiorazione

La circolare n. 8/E ha inoltre specificato i **requisiti soggettivi** per l'accesso alla detrazione maggiorata del 50%. La maggiorazione non si applica al familiare convivente e al detentore dell'immobile (ad esempio, il locatario o il comodatario). Questa precisazione delimita chiaramente l'ambito soggettivo dell'agevolazione, escludendo categorie di soggetti che, pur avendo un rapporto con l'immobile, non sono titolari dei diritti richiesti dalla norma.

La ratio di tale limitazione si rinviene nella volontà del legislatore di riservare l'agevolazione ai soggetti che abbiano un interesse

proprietario diretto nell'immobile, coerentemente con l'impostazione generale delle agevolazioni fiscali in materia edilizia. La circolare chiarisce altresì che nella nozione di "abitazione principale" deve intendersi anche l'unità immobiliare adibita a dimora abituale, seguendo l'interpretazione consolidata già applicata per altre fattispecie agevolative.

Particolare attenzione merita il chiarimento relativo agli **interventi agevolati sulle parti comuni degli edifici**, per i quali la maggiorazione deve essere applicata alla quota di spese imputata al singolo condomino. Tale precisazione assume rilievo pratico negli interventi condominiali dove si renda necessario individuare la quota di competenza di ciascun condomino per l'applicazione dell'aliquota differenziata.

Aspetti temporali e modalità di ripartizione della detrazione

Un elemento di particolare rilevanza nella circolare n. 8/E riguarda la **ripartizione temporale della detrazione**. La circolare ricorda che i contribuenti che hanno sostenuto spese nel 2023 per interventi agevolati potranno scegliere di ripartire la detrazione in 10 quote annuali di pari importo e precisa che la scelta potrà essere effettuata presentando una dichiarazione integrativa entro il 31 ottobre 2025.

Questa disposizione introduce un regime transitorio che consente ai contribuenti di beneficiare del nuovo meccanismo di ripartizione anche per spese sostenute in anni precedenti all'entrata in vigore della nuova disciplina. La facoltà di opzione tramite dichiarazione integrativa rappresenta un elemento di flessibilità che l'Amministrazione finanziaria ha ritenuto opportuno introdurre per agevolare la transizione al nuovo regime.

La circolare specifica inoltre che in caso di maggior debito d'imposta, il versamento potrà essere effettuato senza sanzioni né interessi entro il termine per il versamento del saldo delle imposte relative al 2024. Tale previsione tutela i contribuenti che, in conseguenza della rimodulazione della detrazione, si trovino a dover versare importi aggiuntivi, escludendo l'applicazione del regime sanzionatorio ordinario.

Coordinamento con la disciplina del Superbonus: profili applicativi

La circolare n. 8/E dedica particolare attenzione al **coordinamento tra sismabonus e Superbonus**, fornendo chiarimenti sui requisiti temporali per l'accesso al regime agevolato del 65% previsto per il 2025. La detrazione del 65% delle spese sostenute nel 2025 prevista a favore dei condomini, delle persone fisiche che realizzano interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari, delle Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus), delle Organizzazioni di volontariato (OdV) e delle Associazioni di promozione sociale (Aps) è subordinata al rispetto di specifiche scadenze procedurali.

L'Amministrazione chiarisce che l'accesso al Superbonus al 65% richiede che entro il 15 ottobre 2024 risulti: presentata la Comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini; adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la Cila, se gli interventi sono effettuati dai condomini; presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Questa articolazione degli adempimenti riflette la volontà di mantenere un regime transitorio per i progetti già avviati, pur nell'ambito di un progressivo ridimensionamento del Superbonus. La verifica del rispetto di tali termini assume carattere dirimente per l'accesso al regime agevolato, richiedendo particolare attenzione documentale da parte dei contribuenti.

Esclusioni normative e limitazioni applicative della circolare

Un aspetto di particolare rilevanza trattato dalla circolare n. 8/E riguarda le **esclusioni normative** introdotte dalla Legge di Bilancio 2025 in materia di impianti di climatizzazione. Sono espressamente esclusi dalla proroga della detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e dell'Ecobonus gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, in linea con quanto stabilito dalla direttiva (Ue) 2024/1275.

Tale esclusione si inquadra nel più ampio processo di recepimento della normativa europea in materia di transizione energetica, comportando significative implicazioni per i progetti di ristrutturazione che prevedano la sostituzione di impianti termici. La circolare precisa tuttavia che restano agevolabili le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024, anche se l'intervento viene completato successivamente.

Di particolare interesse risulta inoltre il chiarimento relativo alla **sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza**. Le spese relative a interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione, per i quali l'aliquota resta ferma al 50 per cento, costituiscono un'eccezione al regime ordinario, mantenendo un trattamento agevolativo più favorevole.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA