STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SISMABONUS ACQUISTI E DONAZIONE INDIRETTA: NIENTE DETRAZIONE

Pubblicato il27 Giugno 2025 di Sabatino Pizzano

La **risposta all'interpello n. 165 del 19 giugno 2025** dell'Agenzia delle Entrate ha fornito un contributo interpretativo di primaria rilevanza per l'applicazione del sismabonus acquisti in presenza di liberalità indirette familiari. La pronuncia amministrativa affronta una tematica di crescente attualità nella prassi professionale: la compatibilità tra la detrazione prevista per l'acquisto di immobili antisismici e il finanziamento dell'operazione mediante provvista proveniente da soggetti diversi dall'acquirente formale. Il caso esaminato configura una tipica **donazione indiretta**, fenomeno giuridico consolidato nella giurisprudenza di legittimità e caratterizzato dal trasferimento patrimoniale senza il tramite delle forme tipiche del contratto di donazione.

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

https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/06/235763.ogg

Inquadramento normativo del sismabonus acquisti

La disciplina del sismabonus acquisti trova il proprio fondamento giuridico nell'articolo 16, comma 1-septies, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2013, n. 90. La norma riconosce una **detrazione IRPEF/IRES transitoria** agli acquirenti di singole unità immobiliari site in fabbricati ubicati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3, come classificate dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 28 aprile 2006, n. 3519.

I requisiti oggettivi per l'applicazione dell'agevolazione sono molteplici e rigorosamente definiti. In primo luogo, gli immobili devono essere stati **integralmente oggetto di demolizione e ricostruzione** finalizzata alla riduzione del rischio sismico, con possibilità di variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale incremento. L'intervento deve essere realizzato da **imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare** che provvedano all'alienazione dell'unità immobiliare entro trenta mesi dalla data di termine dei lavori.

La misura dell'agevolazione varia in funzione dell'entità del miglioramento sismico conseguito: **75% del prezzo di acquisto** se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore; **85% del prezzo** se la realizzazione comporta il passaggio a due classi di rischio inferiore. In entrambi i casi, il beneficio è subordinato a un limite massimo di spesa pari a **96.000 euro per ciascuna unità immobiliare**.

Specificità operative e documentali della fattispecie

Nel caso sottoposto all'attenzione dell'Agenzia delle Entrate, il contribuente persona fisica aveva rappresentato di aver acquistato due unità immobiliari derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione con miglioramento di due classi sismiche. Gli immobili, conformemente ai requisiti tecnico-normativi, presentavano tutti i presupposti per l'accesso al sismabonus acquisti nella misura dell'85%.

La peculiarità della fattispecie risiedeva nelle **modalità di pagamento del corrispettivo**. L'intero importo era stato erogato direttamente dai genitori dell'acquirente mediante assegni circolari emessi dalle banche e bonifici specifici per interventi antisismici, conformemente alle disposizioni della legge 30 maggio 2017, n. 96. Le somme non avevano mai transitato su conti correnti intestati all'acquirente, configurando una liberalità indiretta priva di formalizzazione contrattuale.

L'istante aveva tuttavia inserito il proprio codice fiscale come soggetto beneficiario della detrazione nelle contabili di bonifico, nella convinzione che tale accorgimento fosse sufficiente per mantenere il diritto all'agevolazione. Tale comportamento evidenzia una comprensibile **incertezza interpretativa** riguardo ai requisiti sostanziali per l'accesso al beneficio fiscale.

Principi interpretativi dell'amministrazione finanziaria

L'orientamento espresso dall'Agenzia delle Entrate si caratterizza per la sua **rigorosità interpretativa** e l'ancoraggio alla lettera della norma. La circolare n. 17/E del 26 giugno 2023 e la Guida "Tutte le agevolazioni della dichiarazione" hanno precisato che, ai fini dell'applicazione della detrazione, è necessario che sia formalizzato con "atto pubblico di compravendita" l'acquisto dell'unità immobiliare e che **l'acquirente abbia effettivamente sostenuto le relative spese**.

Secondo l'interpretazione amministrativa, il beneficio non può essere riconosciuto se il pagamento è stato effettuato direttamente da soggetti terzi, anche quando sussista una donazione indiretta e l'acquirente risulti l'effettivo proprietario dell'immobile. Tale principio si fonda sulla considerazione che le detrazioni fiscali richiedono il **sostenimento effettivo dell'onere** da parte del soggetto che intende beneficiare dell'agevolazione.

La posizione delle Entrate appare categorica: "**Detto in altri termini, il beneficio non può essere riconosciuto se il pagamento è stato effettuato direttamente da terzi** (provvista messa a disposizione dai genitori), anche se si tratta di una donazione indiretta e l'acquirente è l'effettivo proprietario dell'immobile". Questa interpretazione si colloca nell'ambito di un orientamento amministrativo sempre più attento al controllo della genuinità delle operazioni agevolate.

Analisi critica dell'orientamento interpretativo

L'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate presenta diversi **profili di criticità** che meritano attenta valutazione sotto il profilo giuridico-sistematico. In primo luogo, la giurisprudenza di legittimità ha costantemente affermato che nelle donazioni indirette l'acquirente sostiene effettivamente la spesa, pur utilizzando provvista altrui. Come evidenziato dalle Sezioni Unite della Cassazione (decisione n. 18725/2017), il donatario "destina concretamente le risorse ricevute al pagamento del corrispettivo", configurando un effettivo sostenimento dell'onere.

La **discrasia sistematica** emerge chiaramente dal confronto con il trattamento riservato ai finanziamenti bancari. Nella prassi consolidata, l'utilizzo di mutui ipotecari non pregiudica l'accesso alle detrazioni, nonostante la banca eroghi direttamente le somme al venditore senza che il mutuatario ne entri formalmente in possesso. Come osservato in dottrina, "il fatto che l'acquirente riceva la provvista per il pagamento del prezzo da un finanziatore o da un donante non dovrebbe pregiudicare" i bonus acquisti.

La **Circolare n. 20/E del 2011** aveva già chiarito che la detrazione spetta agli acquirenti "in relazione alla quota di proprietà dell'immobile, a nulla rilevando chi ha sostenuto la spesa". Tale principio, riferito al bonus ristrutturazioni, appare applicabile per analogia anche al sismabonus acquisti, data la sostanziale omogeneità delle fattispecie.

Configurazioni giuridiche alternative e strategie operative

Nell'esperienza applicativa, diverse configurazioni giuridiche possono consentire di superare i vincoli interpretativi evidenziati dall'Amministrazione finanziaria. La **compartecipazione all'acquisto** mediante intestazione di quote proporzionali ai versamenti effettuati rappresenta la soluzione più immediata e praticabile.

In tal caso, ciascun co-acquirente può detrarre la quota di spesa corrispondente al proprio effettivo contributo economico, secondo il

principio di proporzionalità stabilito dalla giurisprudenza amministrativa. Tale configurazione richiede tuttavia che entrambi i soggetti intervengano formalmente nell'atto di compravendita e che la ripartizione delle quote rifletta l'effettivo contributo finanziario di ciascuno.

Una seconda strategia operativa può configurarsi nella **costituzione di diritti reali parziari**, segnatamente l'usufrutto e la nuda proprietà. L'acquirente diventerebbe nudo proprietario del bene, mantenendo il diritto all'agevolazione fiscale, mentre l'usufruttuario interverrebbe nell'atto con una quota in denaro determinata in funzione della propria età, ovvero della durata del diritto di godimento del bene.

La **contrattualizzazione di mutui familiari** costituisce un'ulteriore alternativa, benché comporti maggiori complessità documentali e possibili profili di tassazione indiretta. Tale soluzione richiede la formalizzazione di un contratto di mutuo tra i familiari, con previsione di interessi almeno pari al tasso ufficiale di riferimento, per evitare la configurazione di liberalità indirette.

Evoluzione giurisprudenziale e prospettive interpretative

La questione interpretativa potrebbe trovare diversa soluzione nell'ambito di un eventuale **contenzioso tributario**, considerata la consolidata giurisprudenza che riconosce la validità delle donazioni indirette. La Corte di Cassazione, con una serie di pronunce consolidate (sentenze nn. 1960/1965, 1851/1980, 6581/1984, 11327/1997, 12563/2000, 2149/2014), ha affermato il principio secondo cui nelle liberalità indirette il beneficiario "sostiene" effettivamente la spesa quando utilizza provvista ricevuta a titolo gratuito.

La **Commissione Tributaria Regionale del Piemonte**, con decisione n. 47/4/2021, ha affrontato tematiche analoghe in materia di donazioni indirette, confermando la rilevanza fiscale di tali operazioni anche ai fini dell'imposta di registro. Tale orientamento giurisprudenziale potrebbe influenzare l'evoluzione interpretativa anche in ambito di detrazioni fiscali.

La recente **Circolare n. 8/E del 19 giugno 2025** dell'Agenzia delle Entrate ha fornito ulteriori chiarimenti sui bonus casa, confermando sostanzialmente l'orientamento restrittivo per il sismabonus acquisti in presenza di liberalità indirette. Tale conferma sembra consolidare la posizione amministrativa, almeno nel breve termine.

Implicazioni operative per il triennio 2025-2027

Nel contesto delle modifiche introdotte per il triennio 2025-2027, il sismabonus acquisti mantiene la propria rilevanza con alcune significative variazioni. La **Legge di Bilancio 2025** ha confermato l'agevolazione richiedendo la riduzione di almeno una classe di rischio sismico per beneficiare delle percentuali del 30%, 36% o 50%, in funzione della tipologia di zona sismica.

Il mantenimento del **limite di spesa agevolabile a 96.000 euro** per unità immobiliare conferisce particolare importanza alla questione interpretativa. L'esclusione dall'agevolazione per motivi meramente formali può comportare una perdita economica significativa per i contribuenti, specialmente considerando l'allungamento del periodo di detrazione da 5 a 10 anni previsto dal D.L. 39/2024 per le spese sostenute dal 2024.

La **risoluzione n. 14/E del 2024** ha precisato che, ai fini dell'agevolazione, occorre che entro il termine di vigenza sia stipulato l'atto di compravendita, confermando l'importanza del rispetto dei termini temporali. Tale chiarimento assume particolare rilevanza nel contesto delle donazioni indirette, dove la tempistica dei pagamenti può presentare criticità.

Possibili strategie operative

Nell'esperienza professionale, si osserva come alcune configurazioni giuridiche possano consentire di superare i vincoli interpretativi dell'Amministrazione. La **compartecipazione all'acquisto** mediante intestazione di quote proporzionali ai versamenti effettuati rappresenta una soluzione talvolta praticabile. In tal caso, ciascun co-acquirente può detrarre la quota corrispondente al proprio effettivo contributo economico.

Analogamente, la costituzione di **diritti reali parziari** (usufrutto, nuda proprietà) può permettere una diversa ripartizione degli oneri e, conseguentemente, delle detrazioni spettanti. Tali operazioni richiedono tuttavia una attenta valutazione delle implicazioni civilistiche e fiscali.

È opportuno notare che la configurazione di mutui familiari con regolare contrattualizzazione potrebbe rappresentare un'alternativa, benché comporti maggiori complessità documentali e possibili profili di tassazione indiretta.

Considerazioni sistematiche e prospettive evolutive

L'orientamento espresso dall'Agenzia delle Entrate si inserisce in un contesto di **progressivo inasprimento dei controlli** sulle agevolazioni fiscali. Il principio dell'effettivo sostenimento delle spese viene applicato con crescente severità, in linea con le direttive europee in materia di aiuti di Stato e con l'esigenza di contrasto all'evasione fiscale.

Dal punto di vista sistematico, emerge tuttavia una **disarmonia normativa** tra il trattamento riservato alle diverse forme di finanziamento dell'acquisto immobiliare. Mentre i finanziamenti bancari mantengono piena compatibilità con le agevolazioni fiscali, le donazioni indirette comportano l'esclusione dal beneficio, nonostante la sostanziale equivalenza economica delle due fattispecie.

La questione assume particolare rilevanza considerando l'attuale contesto socio-economico, caratterizzato da difficoltà di accesso al credito per le giovani generazioni e dalla conseguente diffusione del supporto familiare negli acquisti immobiliari. L'interpretazione restrittiva dell'Amministrazione rischia di penalizzare proprio quei soggetti che, per ragioni strutturali, necessitano del sostegno finanziario dei familiari.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA