STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SISMABONUS ACQUISTI: LE QUOTE ANNUALI POSSONO VARIARE TRA CINQUE E DIECI

Pubblicato il22 Gennaio 2025 di Sabatino Pizzano

La recente evoluzione normativa sui bonus collegati alle ristrutturazioni antisismiche sta creando un po' di confusione, soprattutto riguardo al numero di rate annuali con cui si può usufruire delle agevolazioni fiscali. Alcuni interventi sbloccano il diritto a ripartire la detrazione in **dieci quote**. Altri, invece, mantengono la suddivisione in **cinque rate** quando si opta per lo sconto in fattura o la cessione del credito d'imposta.

Contesto normativo

Per comprendere i meccanismi del sismabonus acquisti e delle sue opzioni, occorre partire dalla sua fonte principale, ovvero l'art. 16 del DL 63/2013, che disciplina le agevolazioni fiscali a fronte di interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico e all'acquisto di unità immobiliari adeguatamente ristrutturate.

Le regole di utilizzo dell'agevolazione, inizialmente improntate a una ripartizione su cinque anni, sono mutate a seguito dell'art. 4-bis comma 4 del DL 39/2024, che ha allineato a **dieci rate** la tempistica di fruizione delle **detrazioni** derivanti dalle spese sostenute dal 2024, mentre ha stabilito il mantenimento della suddivisione in cinque rate per il **credito d'imposta** nel caso di sconto o cessione.

Questa scelta del legislatore ha introdotto uno "sdoppiamento" di tempi, generando perplessità fra chi deve scegliere il metodo più conveniente per usufruire dell'incentivo.

Detrazione in dichiarazione o sconto sul corrispettivo

Chi acquista un immobile ristrutturato in chiave antisismica può avvalersi del bonus come **detrazione IRPEF/IRES** diretta, suddivisa in **dieci quote annuali costanti**, oppure può esercitare l'opzione per lo sconto sul corrispettivo, che consente di beneficiare immediatamente del risparmio in fattura.

In caso di scelta dello sconto, la relativa detrazione si trasforma in un credito d'imposta per il fornitore, ripartito però in **cinque quote**. Se non viene applicato nessuno sconto, e il contribuente paga regolarmente l'importo dovuto, allora la detrazione rimane in capo a lui, con le sue dieci quote.

Questa differenza pratico-contabile fra cinque e dieci anni vale, oltre che per il sismabonus acquisti, anche per altri interventi che comportano agevolazioni di tipo antisismico, come quelli delineati dai commi 1-bis e 1-quinquies dello stesso art. 16 del DL 63/2013, e per l'eliminazione delle barriere architettoniche prevista dall'art. 119-ter del DL 34/2020. Situazione analoga si applica al superbonus (art. 119 del DL 34/2020), dove però si oscilla fra quattro e dieci rate a seconda che si tratti di fruizione diretta o di credito ceduto.

Implicazioni dal 2025 al 2027

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2025 fino al 31 dicembre 2027, l'art. 16 comma 1-septies del DL 63/2013 non consente più l'utilizzo dell'opzione di cessione o sconto prevista dall'art. 121 del DL 34/2020. La regola si estende quasi a tutte le forme di agevolazione edilizia, con l'eccezione del superbonus (art. 119 del DL 34/2020), per il quale la cessione o lo sconto restano praticabili nel 2025 se rientrano nelle situazioni escluse dal blocco previsto dall'art. 2 del DL 11/2023, dal DL 212/2023 e dal DL 39/2024. Occorre dunque esaminare con attenzione la data in cui si sostengono le spese per valutare se sia ancora possibile sfruttare la cessione o lo sconto.

Da questo punto di vista, i futuri acquirenti di immobili interessati a ottenere subito i vantaggi del bonus attraverso lo sconto devono chiudere le trattative e il rogito entro il 31 dicembre 2024, salvo che non si tratti di superbonus e si rientri nelle casistiche residue di

opzione per il 2025.

In pillole...	
Evoluzione normativa	L'art. 16 del DL 63/2013 regola il Sismabonus, modificato dall'art. 4-bis del DL 39/2024, che introduce la ripartizione decennale delle detrazioni per spese sostenute dal 2024, mantenendo però la suddivisione in cinque rate per crediti d'imposta derivanti da sconto in fattura o cessione del credito.
Modalità di fruizione	Gli acquirenti di immobili antisismici possono scegliere tra: 1. detrazione IRPEF/IRES diretta in dieci rate annuali; 2. sconto immediato sul corrispettivo, trasformato in credito d'imposta per il fornitore ripartito in cinque rate. In caso di successiva cessione del credito, il cessionario utilizza il credito in cinque rate.
Estensione normativa	• Le regole si applicano anche ad altri interventi antisismici (commi 1-bis e 1-quinquies dell'art. 16) e all'eliminazione delle barriere architettoniche (art. 119-ter del DL 34/2020). • Per il Superbonus (art. 119), la ripartizione varia tra quattro e dieci anni a seconda della modalità di fruizione.
Implicazioni future (2025-2027)	• Dal 2025 al 2027, l'art. 16 comma 1-septies del DL 63/2013 elimina le opzioni di cessione e sconto per quasi tutte le agevolazioni edilizie, eccetto il Superbonus in specifiche casistiche. • Le spese per ottenere vantaggi immediati tramite sconto devono essere sostenute entro il 31 dicembre 2024.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA