



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **SISMABONUS E DETRAZIONE RISTRUTTURAZIONE: CUMULO POSSIBILE CON TETTO UNICO**

*Publicato il 18 Settembre 2025 di Sabatino Pizzano*



L'Amministrazione finanziaria ha definitivamente chiarito una questione che teneva banco da mesi nei corridoi dei commercialisti e negli studi tecnici. **La risposta n. 242 del 15 settembre 2025** dell'Agenzia delle Entrate ha posto fine ai dubbi sulla possibilità di sommare diversi benefici fiscali sullo stesso immobile oggetto di ristrutturazione. E la risposta, finalmente, è arrivata: sì, si può fare.

## □ Cosa sapere in un minuto

- Sismabonus e detrazione acquisto sono cumulabili, ma con limite complessivo di **96.000 euro** sull'immobile.
- Il **sismabonus** si calcola sulle spese strutturali dell'impresa; la **detrazione acquisto** è il 25% prezzo vendita.
- La detrazione acquisto è fruibile solo dopo il completamento lavori sull'edificio.
- La categoria catastale **F/3** non preclude il bonus, se si effettua la variazione definitiva.
- Necessaria documentazione distinta per ciascuna detrazione.
- Chiarimento ufficiale: i professionisti possono finalmente applicare entrambi i benefici senza incertezze operative.

## Quando sismabonus e bonus acquisto viaggiano insieme

Il caso sottoposto all'attenzione del fisco riguardava - come spesso accade nella prassi - una situazione piuttosto articolata. Un contribuente aveva acquistato nel 2024 un'unità immobiliare ancora classificata F/3, quindi formalmente "in costruzione". L'immobile era stato oggetto di un intervento importante da parte dell'impresa venditrice: demolizione totale e ricostruzione con miglioramento di ben due classi di rischio sismico.

Questo tipo di intervento, disciplinato dall'articolo 16 del D.L. n. 63/2013, genera automaticamente il diritto al **sismabonus**. L'impresa costruttrice aveva poi trasferito questo beneficio all'acquirente secondo le modalità previste dal comma 1-quater della stessa norma. Una procedura ormai consolidata nel settore.

## Il nodo del cumulo delle agevolazioni

La questione si complicava quando l'acquirente manifestava l'intenzione di cumulare il sismabonus ricevuto con la detrazione prevista per l'acquisto di immobili ristrutturati. Quest'ultima agevolazione - stabilita dall'art. 16-bis, comma 3, del TUIR - consente di detrarre il 25% del prezzo di vendita calcolato forfettariamente.

**Due meccanismi completamente diversi**, questo va precisato subito. Il sismabonus mantiene la propria base di calcolo originaria, legata alle spese strutturali effettivamente sostenute dall'impresa e certificate secondo le norme tecniche. La detrazione ex art. 16-bis del TUIR opera invece con un criterio forfettario che prescinde dalle spese reali e si aggancia solo al valore della compravendita.

## La soluzione: cumulo sì, ma con limite unificato

L'Agenzia delle Entrate ha stabilito che **la cumulabilità è ammessa senza riserve**. Ciò che conta, però, è rispettare un principio fondamentale: il tetto di 96.000 euro funziona come limite complessivo riferito all'immobile, non come soglia distinta per ogni singola tipologia di detrazione.

Nella pratica professionale si osserva come questa impostazione eviti interpretazioni che avrebbero potuto portare a sovrapposizioni eccessive. I due benefici, pur rimanendo tecnicamente autonomi, concorrono insieme al raggiungimento del limite massimo. Una

soluzione che mantiene l'equilibrio del sistema.

## Aspetti temporali da non sottovalutare

Un elemento spesso trascurato riguarda i tempi di fruizione. Il sismabonus trasferito mantiene le modalità originarie, seguendo il piano di ammortamento secondo le regole ordinarie del beneficio. La detrazione per acquisto di immobile ristrutturato presenta invece una peculiarità significativa: **il diritto alla fruizione sorge solo dopo il completamento dei lavori sull'intero edificio.**

Questo significa che fino al raggiungimento di tale momento, l'acquirente non può concretamente utilizzare il secondo beneficio fiscale, anche se il diritto è già maturato sostanzialmente.

## Categoria catastale e documentazione richiesta

La pronuncia assume particolare rilevanza considerando che spesso gli immobili oggetto di ristrutturazione vengono commercializzati durante i lavori. La categoria catastale F/3 non costituisce ostacolo all'applicazione della detrazione, purché sia prevista e successivamente realizzata la **variazione catastale definitiva.**

Dal punto di vista documentale, ciascuna detrazione mantiene i propri requisiti probatori specifici. Per il sismabonus trasferito rimangono valide le certificazioni tecniche relative al miglioramento sismico, insieme alla documentazione dell'avvenuto trasferimento. La detrazione per acquisto richiede invece la dimostrazione del prezzo di vendita e della natura degli interventi realizzati.

## Ricadute operative per i professionisti

Questa chiarificazione risolve una criticità ricorrente nell'applicazione pratica delle norme. Spesso si verificavano situazioni in cui tecnici e commercialisti si trovavano in difficoltà nell'interpretare la compatibilità tra diverse agevolazioni fiscali riferite allo stesso immobile.

La casistica comune mostra come molti contribuenti si fossero già orientati verso l'applicazione congiunta dei benefici, ma la mancanza di una posizione ufficiale dell'Amministrazione creava incertezza operativa. Con questa risposta, il quadro normativo acquisisce finalmente chiarezza definitiva.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA