

Sismabonus acquisti 2024: nuove regole di ripartizione della detrazione del credito d'imposta

Nota Redazionale

Il Sismabonus acquisti per i rogiti stipulati nel 2024 prevede specifiche modalità di ripartizione della detrazione e dei crediti d'imposta. Secondo il comma 1-*septies* dell'art. 16 del DL 63/2013, l'agevolazione è suddivisa in dieci quote annuali costanti se fruita come detrazione IRPEF/IRES nella dichiarazione dei redditi, mentre è ripartita in cinque quote annuali costanti se l'acquirente ha optato per lo sconto in fattura o la cessione del credito ai sensi dell'art. 121 del DL 34/2020.

Una significativa novità è stata introdotta dall'art. 4-bis co. 5 del DL 39/2024, che deroga al principio generale dell'art. 121 co. 3 del DL 34/2020, secondo cui il credito d'imposta deve essere utilizzato con la stessa ripartizione temporale della detrazione.

Per le spese sostenute dal 2024, i crediti d'imposta relativi a interventi di superbonus, sismabonus e bonus barriere 75% continuano a essere utilizzati in quattro o cinque anni.

Tuttavia, per le spese effettuate dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2027, la cessione del credito e lo sconto in fattura non saranno più possibili per la generalità delle detrazioni edilizie, incluso il sismabonus acquisti, fatta eccezione per il superbonus ex art. 119 del DL 34/2020.

Nel caso in cui, per spese del 2024, l'acquirente abbia optato per lo sconto in fattura, il credito d'imposta sarà suddiviso in cinque quote annuali. Se invece non è stata esercitata tale opzione, la detrazione spettante sarà suddivisa in dieci quote annuali. Tuttavia, se per le stesse spese l'acquirente decide successivamente di cedere il credito a terzi [\[1\]](#), il cessionario riceverà il credito ripartito in cinque anni anziché in dieci.

Queste nuove regole di ripartizione non riguardano solo il sismabonus acquisti, ma si applicano anche alle spese per interventi di riduzione del rischio sismico ai sensi del comma 1-*bis* ed 1-*quinquies* dell'art. 16 del DL 63/2013, agli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche ex art. 119-*ter* del DL 34/2020 e agli interventi superbonus ex art. 119 del DL 34/2020, per i quali la ripartizione è tra quattro e dieci quote annuali. Prima del 2024, tutte queste detrazioni erano fruibili in cinque quote annuali (quattro per il superbonus), e in caso di cessione del credito si applicava lo stesso numero di quote. **Tuttavia, con l'art. 4-bis co. 4 del DL 39/2024, le detrazioni con un orizzonte temporale inferiore a dieci anni sono state riallineate a dieci**, mentre i crediti d'imposta derivanti da tali detrazioni

mantengono l'originaria suddivisione quinquennale (quadriennale per il superbonus).

Alla fine del 2024 sono stati stipulati numerosi rogiti con pagamenti dilazionati nel 2025, generando dubbi interpretativi in merito alla spettanza del sismabonus acquisti. Per gli acquirenti esercenti attività di impresa, il momento del pagamento non rileva, in quanto la detrazione si applica secondo il principio di competenza fiscale ex art. 109 co. 2 del TUIR: le spese sono considerate sostenute alla data del rogito o, se successiva, alla data di realizzo dell'effetto traslativo. Di conseguenza, un'impresa che ha stipulato un rogito nel 2024 potrà beneficiare del sismabonus acquisti anche se il pagamento è avvenuto nel 2025, a meno che il trasferimento della proprietà sia stato sospeso da una condizione sospensiva.

Per le persone fisiche, invece, il pagamento effettivo delle spese detraibili nel 2024 è essenziale per fruire del beneficio. Tuttavia, il tetto massimo della detrazione è di 96.000 euro per unità immobiliare, quindi se al momento del rogito è stato versato almeno questo importo, la detrazione sarà riconosciuta per il 2024, anche se il resto del prezzo sarà corrisposto nel 2025.

[1] Ovviamente in presenza dei requisiti per cui detta opzione sia ancora esercitabile.