



# AGENZIA DELL'ENTRATE - RISPOSTA N.242 DEL 15 SETTEMBRE 2025 - SOGGETTO ACQUIRENTE - OK AL SISMABONUS LAVORI E AL BONUS FABBRICATI RISTRUTTURATI

*Posted on 17 Settembre 2025*



---

Category: [Sportello Ecosismabonus](#)

Con la **Risposta n.242 del 15 settembre 2025** l'Agenzia delle Entrate chiarisce che **in caso di vendita di un'abitazione, demolita e ricostruita con miglioramento sismico, sulla quale l'impresa cedente fruisce del Sismabonus per i lavori antisismici realizzati sulla stessa, l'acquirente può, nel rispetto del limite complessivo di spesa pari a 96.000 euro, contemporaneamente:**

- **subentrare nella detrazione da Sismabonus per le quote non utilizzate dall'impresa cedente;**
- **fruire della detrazione per l'acquisto di case in fabbricati interamente ristrutturati dall'impresa di costruzioni cedente, a partire dal periodo d'imposta in cui sono ultimati i lavori.**

Le agevolazioni spettano entrambe all'acquirente poiché, chiarisce l'Agenzia, il **Bonus edilizia per i fabbricati ristrutturati** è **determinato in base al prezzo di vendita dell'immobile**, mentre la detrazione da **Sismabonus** viene **«calcolata su componenti diversi dal prezzo globale. Essa è parametrata al costo sostenuto (...) determinato analiticamente sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati».**

Più in generale, nella pronuncia in questione, l'Agenzia delle Entrate ribadisce che le detrazioni fiscali possono spettare anche per lavori eseguiti su immobili iscritti nella categoria provvisoria F/3 riguardanti *“unità in corso di costruzione”*, a condizione che gli immobili medesimi risultino già precedentemente accatastati in altre categorie catastali e successivamente vengano riclassificati in F/3, a seguito, ad esempio, di interventi edilizi di recupero mai terminati (cfr. anche la C.M. 17/E/2023). Restano esclusi invece, gli immobili di nuova costruzione.

In particolare, il caso esaminato, oggetto della risposta, riguardava un contribuente che aveva acquistato nel 2024 una unifamiliare “al grezzo” (accatastata nella categoria provvisoria F3-Unità in corso di costruzione) sulla quale erano stati già completati e certificati, prima del rogito, i lavori strutturali in chiave antisismica a cura dell'impresa cedente, che aveva diritto ad usufruire del Sismabonus per gli interventi eseguiti, in presenza di tutte le condizioni applicative del beneficio (cfr. anche la R.M. 14/E/2024).

L'impresa cedente non aveva però beneficiato dell'agevolazione, e tutte le 10 quote annuali del Sismabonus erano state trasferite all'acquirente in fase di vendita dell'immobile, in virtù di quanto stabilito dall'art. 16-bis, co.8, del TUIR – DPR 917/1986, che consente, in caso di vendita dell'unità sulla quale sono stati eseguiti lavori agevolati, di trasferire all'acquirente la detrazione non utilizzata dal cedente/beneficiario originario. L'istante, che eseguirà i lavori di finitura sull'immobile, chiede quindi all'Agenzia delle Entrate se, oltre a fruire del Sismabonus trasferitogli insieme all'unità immobiliare dall'impresa cedente, possa fruire anche del **Bonus edilizia per i fabbricati ristrutturati** (di cui al citato art.16-bis, co.3, del TUIR). Il chiarimento reso si aggiunge alle pronunce già emanate in tema di compatibilità tra bonus per gli acquisti e bonus per i lavori, riepilogate nello schema seguente.

## COMPATIBILITA' TRA BONUS PER ACQUISTI E BONUS PER LAVORI

**Ecobonus + Sismabonus acquisti:** l'impresa cedente in fase di ricostruzione del fabbricato può usufruire dell'Ecobonus sulle spese per l'efficientamento energetico e gli acquirenti delle unità ristrutturate possono beneficiare del Sismabonus acquisti

*Risposta n.70 del 2 febbraio 2021*

**Ecobonus + Sismabonus + Bonus acquisto case ristrutturate:** l'impresa cedente può fruire dell'Ecobonus e del Sismabonus sui costi riferibili in via analitica ai lavori di risparmio energetico e su quelli riguardanti la messa in sicurezza antisismica dell'edificio e l'acquirente dell'abitazione posta all'interno dell'edificio ristrutturato può fruire della detrazione IRPEF per l'acquisto di case ristrutturate pari al 50% di un importo forfettario corrispondente al 25% del corrispettivo d'acquisto, da assumere entro un massimo di 96.000 euro

*Risposta n.437 del 24 giugno 2021*

**Ecobonus + Bonus acquisto case ristrutturate:** l'impresa cedente può fruire dell'Ecobonus ordinario sui costi riferibili ai lavori di risparmio energetico e l'acquirente dell'abitazione posta all'interno dell'edificio ristrutturato può fruire della detrazione IRPEF per l'acquisto di case ristrutturate pari al 50% di un importo forfettario corrispondente al 25% del corrispettivo d'acquisto, da assumere entro un massimo di 96.000 euro

*Risposta n.769 del 10 novembre 2021*

**Sismabonus + Bonus acquisto case ristrutturate:** in caso di vendita di un'abitazione unifamiliare, demolita e ricostruita con miglioramento sismico, sulla quale l'impresa cedente fruisce del Sismabonus per i lavori antisismici realizzati sulla stessa, l'acquirente può, contemporaneamente, subentrare nella detrazione da Sismabonus per le quote non utilizzate dall'impresa cedente e fruire della detrazione per l'acquisto di case in fabbricati interamente ristrutturati dall'impresa di costruzioni cedente (art.16-bis, co.3, TUIR)

*Risposta n.242 del 15 settembre 2025*

