

ROMA, 3 LUGLIO 2023

CIRCOLARE INFORMATIVA 14/2023

(A CURA DI BEATRICE PALLANTE)

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il **bonus barriere architettoniche** previsto dall'art. 119-ter del D.L. n. 34/2020 (decreto Rilancio) è stato introdotto dalla Legge di Bilancio 2022 e consiste in una **detrazione dall'imposta lorda**, fino a concorrenza del suo ammontare, **per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 per la**

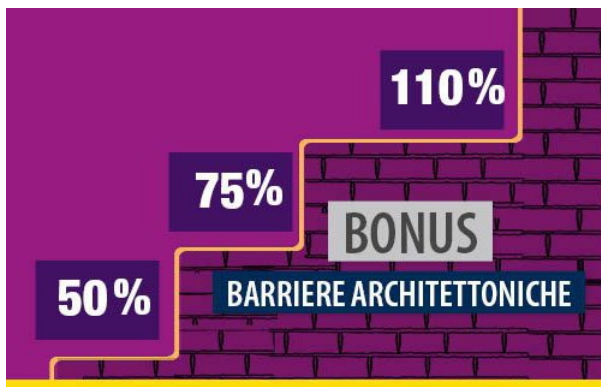


realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

Il bonus è pari al **75%** delle spese sostenute entro un tetto di spesa variabile, da 30.000 a 50.000 euro, a seconda della tipologia di edificio su cui sono eseguiti i lavori.

L'agevolazione, inizialmente prevista per il solo 2022, è stata prorogata dalla Legge di Bilancio 2023 **fino al 31 dicembre 2025**.

Si tratta di una detrazione che si aggiunge a quelle già previste, quali:



- detrazione del 50% per ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 16-bis, comma 1, lett. e) del TUIR¹;
- detrazione del 110% ("Superbonus") per gli interventi "trainati" se eseguiti

congiuntamente a determinati interventi "trainanti", ex art. 119, commi 2 e 4, del decreto Rilancio².

Il bonus si presenta particolarmente interessante in quanto:

- ✓ include un'ampia gamma di interventi senza richiedere il rispetto di requisiti stringenti;
- ✓ consente una maggiore detrazione rispetto al bonus ristrutturazione ordinario (e rispetto all'Ecobonus 50% per la sostituzione degli infissi, intervento anch'esso compreso nell'ambito oggettivo dell'agevolazione);

¹ In particolare, la detrazione è pari al 50%, da calcolare su un importo massimo di 96.000 euro, se la spesa è sostenuta entro il 31 dicembre 2024 e pari al 36%, da calcolare su un importo massimo di 48.000 euro, per le spese effettuate dal 1° gennaio 2025 (salvo future proroghe o modifiche).

² È possibile usufruire del Superbonus per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021 per gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, effettuati per favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione alle persone con disabilità grave. Per richiedere tale agevolazione è necessario che i lavori siano eseguiti congiuntamente a interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.

- ✓ offre l'opportunità, peraltro già confermata fino al 2025, di usare gli strumenti dello sconto in fattura e della cessione del credito in alternativa alla fruizione diretta della detrazione.

Beneficiari

Possono fruire del bonus:

- ✚ le persone fisiche (compresi gli esercenti arti e professioni);
- ✚ gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- ✚ le società semplici;
- ✚ le associazioni tra professionisti;
- ✚ i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali).

Ciò a condizione che tali soggetti possiedano o detengano l'immobile in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori (o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente a quello di inizio lavori).

Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, la stessa non può essere utilizzata da coloro che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva.

Caratteristiche del Bonus

La detrazione spetta nella misura del **75% delle spese sostenute** ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- a) **euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari** situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano **funzionalmente indipendenti** e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- per le unità immobiliari collocate nei condomini³:**



- b) **euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio, **per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;**
- c) **euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio, **se composto da più di otto unità immobiliari;**

Nello specifico, ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro x 8 (320.000 euro) e 30.000 euro x 7 (210.000 euro).

Nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, l'ammontare massimo di spesa, come sopra determinato, costituisce il limite massimo agevolabile riferito all'intero edificio.

Per l'approvazione dei lavori in sede di assemblea condominiale è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti un terzo del valore millesimale dell'edificio.

³ In merito alle unità collocate nei condomini vi erano opinioni contrastanti sulla loro inclusione nell'ambito soggettivo di applicazione del beneficio. Tali incertezze sono state superate con i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella recente circolare n. 17E del 26/06/2023 in cui è stato precisato che l'agevolazione spetta anche per le unità immobiliari facenti parte di edifici condominiali, nelle misure soprariportate.

La detrazione spettante va ripartita tra gli aventi diritto **in cinque quote annuali** di pari importo (anno di sostenimento delle spese e quattro anni successivi).

In assenza di specifiche disposizioni, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte non si trasferisce all'erede in caso di decesso del contribuente che ha sostenuto le spese. La detrazione non si trasferisce neanche in caso di cessione dell'immobile oggetto di intervento in quanto, in tale caso, il contribuente che ha sostenuto la spesa può continuare a fruire delle quote di detrazione non utilizzate.

Interventi ammessi

L'agevolazione spetta per la realizzazione di **interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.**

Tali opere comprendono diverse categorie di lavori tra cui:

- ✚ la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti);



- ✚ il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori);
- ✚ il rifacimento di scale ed ascensori;
- ✚ l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici.

La detrazione spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari, funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Per quanto concerne l'ambito di applicazione oggettivo dell'agevolazione, si rileva che essa ha già destato l'interesse sia delle imprese offerenti sia dei consumatori, con particolare riferimento agli interventi di sostituzione degli infissi e alle opere di ristrutturazione dei bagni, in virtù della più conveniente aliquota di detrazione.

L'Unicmi, associazione che riunisce le industrie delle costruzioni metalliche dell'involucro e dei serramenti, aveva sconsigliato l'utilizzo del bonus per la sostituzione dei serramenti in quanto considerato non conforme all'intento del legislatore di introdurre una agevolazione mirata a rendere gli edifici più accessibili, eliminando gli ostacoli alla mobilità, e non un'agevolazione da utilizzare su larga scala. Tuttavia, i recenti chiarimenti forniti dall'Amministrazione finanziaria (circolare n. 17E del 2023) unitamente alla presenza di requisiti tecnici relativamente semplici da soddisfare, fanno ritenere che l'agevolazione possa essere utilizzata anche per la sostituzione di infissi, naturalmente a condizione che tale intervento sia strumentale al superamento delle barriere architettoniche.

Requisiti

Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi devono rispettare i **requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989**, in materia di prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.⁴



Il rispetto dei parametri deve essere attestato da un professionista abilitato.

⁴ Non è invece richiesta la presenza di una persona disabile nell'immobile.

Per i lavori edili avviati dal 28 maggio 2022 di importo complessivo superiore a 70.000 euro la detrazione spetta se nell'atto di affidamento dei lavori, stipulato a partire dal 27 maggio 2022, è indicato che detti interventi sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

La mancata indicazione del contratto collettivo nelle fatture emesse non comporta il mancato riconoscimento della detrazione, purché tale indicazione sia presente nell'atto di affidamento e il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva rilasciata dall'impresa attestante il contratto collettivo utilizzato nell'esecuzione dei lavori edili relativi alla fattura emessa.

Alternative alla fruizione diretta della detrazione

I beneficiari della detrazione possono, ai sensi dell'art. 121 del D.L. n. 34/2020, optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente per:

- il c.d. "**sconto in fattura**", ovvero un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta;
- la **cessione di un credito d'imposta** di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Le opzioni, come già esposto, possono essere esercitate per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025.

§ § § § §

Non esitate a contattarci per qualsiasi approfondimento.

Cordiali saluti,

Beatrice Pallante