

Eliminazione barriere architettoniche in condominio: a chi spetta la detrazione?

Il Fisco spiega il criterio di ripartizione delle agevolazioni in caso di spese sostenute da un solo proprietario sulle parti comuni

di [Redazione tecnica](#) – 20.04.2022

Le **detrazioni** previste per gli interventi di superamento ed **eliminazione** delle **barriere architettoniche**, realizzati in parti condominiali da un soggetto con disabilità grave e con difficoltà motorie, vanno ripartite secondo la tabella millesimale oppure spettano tutte al contribuente che ha sostenuto le spese? Si tratta di un interessante quesito posto a Fisco Oggi e che fornisce uno spunto per ricordare in cosa consistono le agevolazioni per questa tipologia di lavori.

Detrazioni per interventi di eliminazione barriere architettoniche: la risposta del Fisco

La richiesta riguarda nello specifico l'installazione di un montascale: si tratta di un intervento che, come sottolinea l'**Agenzia delle Entrate**, rientra tra quelli finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, realizzabili sia sulle singole unità immobiliari che sulle parti comuni di edifici residenziali.

In particolare, come stabilito dall'art. 16-bis, comma 1, lettera e) del D.P.R. n. 917/1986 (**TUIR**), per questi interventi è riconosciuta, **fino al 31 dicembre 2024**, una **detrazione del 50%**, da ripartire in **10 quote annuali di uguale importo**, su una **spesa massima di 96.000 euro**. Essa **non va ripartita secondo le quote millesimali** della tabella condominiale perché l'intervento è favore del soggetto con disabilità e non anche degli altri condòmini che non hanno necessità o interesse a utilizzarlo. Di conseguenza, il contribuente che sostiene interamente il costo dei lavori, avrà diritto a usufruire del **beneficio fiscale** sull'intera spesa effettuata.

Eliminazione barriere architettoniche: il Bonus 75%

Inoltre, esclusivamente per il 2022, l'art. 1, comma 42 della Legge n. 234/2021 (**Legge di Bilancio 2022**) ha introdotto il **bonus 75%** aggiungendo l'**art. 119-ter** al Decreto Rilancio. La norma, rubricata "*Detrazione per interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche*" ha previsto per l'anno 2022 una nuova detrazione fiscale del 75%, da applicare alle spese sostenute per interventi direttamente finalizzati al **superamento** e all'**eliminazione** delle **barriere architettoniche in edifici esistenti**.

L'agevolazione può essere utilizzata scegliendo una fra le seguenti modalità:

- direttamente in **dichiarazione dei redditi**, ripartita in **5 quote annuali** di pari importo;
- mediante le opzioni alternative (**sconto in fattura** e **cessione del credito**) di cui all'art. 121 del Decreto Rilancio.

Bonus 75% e Barriere architettoniche: il calcolo dei limiti di spesa

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese che oscilla fra i 30.000 e i 50.000 euro, che tiene conto dei seguenti criteri:

- **50.000 euro** 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;
- **40.000 euro** moltiplicati per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli **edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari**;
- **30.000 euro** moltiplicati per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio nel caso di **edifici composti da più di 8 unità immobiliari**.

Il bonus del 75% si applica anche ad **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, alle spese relative allo **smaltimento** e alla **bonifica** dei materiali e dell'impianto sostituito.