

Bonus barriere architettoniche, chiarito il tetto di spesa per gli appartamenti

Nella circolare del Fisco sui bonus edilizi, la spiegazione che colma il vuoto normativo e scioglie i dubbi

29.06.2023 - Il bonus barriere architettoniche è una detrazione fiscale del 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici esistenti.

La normativa prevede scadenze e limiti di spesa per usufruire del bonus barriere architettoniche. Tuttavia, una formulazione incompleta ha fatto sorgere qualche dubbio.

Per risolverlo è intervenuta l'Agenzia delle Entrate, che con la Circolare 17/E/2023 ha fornito una serie di spiegazioni ai contribuenti che, dopo aver realizzato interventi agevolati con i bonus edilizi (non solo con il bonus barriere architettoniche), devono compilare la dichiarazione dei redditi.

I tetti di spesa del bonus barriere architettoniche

Uno di questi dubbi riguarda il tetto di spesa del bonus barriere architettoniche.

La normativa prevede i seguenti tetti di spesa:

- 50mila euro per gli edifici unifamiliari o le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 40mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- 30mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Questa formulazione può creare delle incertezze. La prima soglia si riferisce ai lavori realizzati nelle unità immobiliari indipendenti, quindi sia su parti comuni sia all'interno. Le ultime due soglie (40mila e 30mila euro) si riferiscono ai lavori sulle parti comuni degli edifici plurifamiliari.

Manca qualunque riferimento alle unità immobiliari non funzionalmente indipendenti, situate negli edifici plurifamiliari, come gli appartamenti in condominio.

Questo fa sorgere due domande: i lavori realizzati all'interno degli appartamenti in condominio sono agevolabili col bonus barriere architettoniche? In caso affermativo, qual è il tetto di spesa?

Bonus barriere architettoniche negli appartamenti in condominio

L'Agenzia delle Entrate nella circolare scrive che possono ritenersi agevolabili con il bonus barriere architettoniche i lavori realizzati all'interno degli appartamenti in condominio, nel limite massimo di 50mila euro, come per le unità immobiliari unifamiliari.

Ricordiamo che l'Agenzia si è già pronunciata in modo favorevole sulla possibilità che i lavori all'interno degli appartamenti siano agevolati con il bonus barriere architettoniche. L'anno scorso, con due risposte ad interpelli, l'Agenzia ha affermato che l'unica condizione è [rispettare i requisiti previsti dal DM 236/1989](#) (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).

Le risposte dell'anno scorso, però, non hanno affrontato la questione del tetto di spesa, che è stata risolta con l'ultima circolare.

Come funziona il bonus barriere architettoniche

Ricordiamo che il bonus 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici esistenti sarà in vigore fino al 31 dicembre 2025.

I beneficiari del bonus barriere architettoniche sono persone fisiche, condomini o imprese.

Per ottenere l'agevolazione, non è necessario che nell'edificio oggetto dei lavori siano presenti disabili.

In condominio, i lavori devono essere deliberati con una maggioranza dei partecipanti semplificata, che rappresenti **un terzo del valore millesimale dell'edificio**.

Sono agevolabili:

- gli interventi di **automazione degli impianti** degli edifici;
- la **sostituzione degli impianti** (in questo caso sono agevolate anche le spese per lo smaltimento e la bonifica dei materiali dell'impianto sostituito);
- gli interventi che rispettano i **requisiti** previsti dal DM 236/1989.

La detrazione deve essere ripartita in 5 rate annuali di pari importo.

Articolo tratto da *Edilportale*