

Bonus barriere architettoniche 75%: chiarimenti dal Fisco sull'uso delle detrazioni

Nella nuova circolare dell'Agenzia delle Entrate si ribadiscono le condizioni per l'utilizzo delle agevolazioni e se le detrazioni possono essere trasferite

di [Redazione tecnica](#) – 29.06.2023

Uno dei bonus più apprezzati nell'ambito della riqualificazione del patrimonio edilizio è quello previsto dall'art. 1, comma 42, della legge n. 234/2021 (Legge di Bilancio 2022), che ha introdotto, con l'art. 119-ter al Decreto Rilancio, una detrazione del 75% sulle spese sostenute per interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti, cd. "Bonus Barriere Architettoniche 75%".

Bonus barriere architettoniche 75%: le indicazioni nella Circolare del Fisco

Sull'utilizzo dell'agevolazione, sui limiti e condizioni di detraibilità e sulla documentazione da produrre e conservare è intervenuto il Fisco, dedicando alla misura un'intera sezione della [Circolare del 26 giugno 2023, n. 17/E](#).

Nello specifico, l'Agenzia delle Entrate ha approfondito i seguenti contenuti:

- Aspetti generali
- Beneficiari
- Limiti di detraibilità
- Interventi ammessi
- Alternative alla fruizione diretta della detrazione
- Documentazione da controllare e conservare

Vediamoli in dettaglio.

Aspetti generali

Il bonus riconosce una detrazione pari al 75% e fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute **dal 1° gennaio 2022** per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

L'agevolazione si aggiunge a:

- detrazione del 50% per interventi per l'abbattimento e l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del TUIR;
- Superbonus di cui all'articolo 119, commi 2 e 4, del decreto Rilancio.

A differenza di quest'ultima, il 75% non è vincolato all'effettuazione degli interventi "trainanti" e spetta alle condizioni previste dall'articolo 119-ter.

Con la legge di bilancio 2023 il bonus è stato **prorogato fino al 31 dicembre 2025** e per i lavori edili avviati dal 28 maggio 2022 di importo complessivo superiore a 70mila euro la detrazione spetta a condizione che nell'atto di affidamento dei lavori, stipulato a partire dal 27 maggio 2022, sia indicato che gli interventi sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i CCNL del settore edile.

La mancata indicazione del contratto collettivo nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori 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.

No al trasferimento delle detrazioni

La detrazione spettante va portata in diminuzione dell'imposta dovuta nell'arco di 5 anni. Quella non utilizzata in tutto o in parte **non si trasferisce in caso di decesso** del contribuente che ha sostenuto le relative spese. Essa non si trasferisce neanche in caso di **cessione dell'immobile** oggetto di intervento in quanto, ma continua ad essere a vantaggio del contribuente che ha sostenuto la spesa.

Beneficiari

Possono fruire della detrazione 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 e i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali) che **possiedono o detengono l'immobile** in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, essa non può essere utilizzata dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva.

Limiti di detraibilità

La detrazione, ripartita in 5 quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75% delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- a) 50mila 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;
- b) 40mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- c) 30mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Come spiega il Fisco nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530mila euro, così calcolati: 40mila euro x 8 (320mila euro) e 30mila x 7 (210mila euro).

Inoltre, nel caso di interventi realizzati sulle **parti comuni di un edificio**, considerato che il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

Pertanto, ad esempio, qualora l'intervento riguardi un edificio in condominio, ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare che possiede.

Dichiarazione dei redditi 2023: chiarimenti su interventi iniziati in anni precedenti

Il Fisco chiarisce che per le spese sostenute nel 2022 è possibile fruire del bonus 75% anche in presenza di un intervento iniziato nel 2021 per le cui spese, sostenute in tale anno, si è fruito della detrazione del 50% prevista dall'articolo 16-bis del TUIR oppure del Superbonus (in quanto intervento "trainato" effettuato congiuntamente ad interventi "trainanti" di efficienza energetica o antisismici).

Questo significa che, in riferimento alle spese sostenute nel 2022, per interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche, già avviati in anni precedenti (in vigore del Superbonus) congiuntamente ad interventi "trainanti" di efficientamento energetico, è possibile, alternativamente:

- continuare a fruire del Superbonus nel limite di spesa di 96mila euro (per effetto del richiamo all'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del TUIR), comprensivo anche delle spese sostenute negli anni precedenti per il medesimo intervento "trainato";
- fruire della detrazione di cui all'articolo 119-ter del medesimo decreto Rilancio prevista nella misura del 75% delle spese sostenute e, comunque, nel limite di 50mila euro.

Sono anche agevolabili gli interventi realizzati sulle singole unità immobiliari anche non funzionalmente indipendenti (ad esempio interventi su un appartamento posto in condominio) nel limite massimo di 50mila euro già previsto per le unità unifamiliari.

Interventi ammessi

L'agevolazione spetta per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in **edifici già esistenti**, nonché, in caso di sostituzione degli impianti, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e degli impianti sostituiti.

Le opere possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori comprendenti 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.

Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi devono rispettare i **requisiti previsti dal regolamento di cui al DM del Ministero dei Lavori Pubblici n. 236/1989** 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.

Nella Circolare sono presenti altre due importanti indicazioni:

- l'agevolazione non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione;
- l'agevolazione spetta per interventi effettuati su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, purché vengano rispettati i criteri previsti dal DM n. 236/1989.

Alternative alla fruizione diretta della detrazione

Per le spese sostenute per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche, i beneficiari della detrazione possono, ai sensi dell'art. 121 del decreto legge n. 34 del 2020, optare per lo **sconto in fattura** o per la **cessione del credito**. In questo caso la detrazione non potrà essere utilizzata direttamente nella dichiarazione dei redditi.

Documentazione da controllare e conservare

Infine, per usufruire dell'agevolazione è necessario essere in possesso dei seguenti documenti:

- Fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa e la riconducibilità della stessa agli interventi agevolabili;
- Autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non ecceda il limite massimo ammissibile;
- Dichiarazione dell'Amministratore condominiale che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione. In assenza di amministratore, documentazione inerente la spesa sostenuta;
- In mancanza del codice fiscale del condominio minimo, autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio;
- Documentazione attestante il rispetto dei requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*