

Analisi e commenti

Legge di bilancio 10: altri tre anni di “bonus barriere architettoniche”

17 Gennaio 2023

Maxi proroga per la detrazione del 75% sugli interventi diretti a rimuovere limiti e ostacoli agli spostamenti o alla fruizione di servizi, specialmente da parte delle persone con disabilità



Confermata fino al 31 dicembre 2025 l’agevolazione finalizzata al superamento e all’eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti, che altrimenti sarebbe spirata lo scorso 31 dicembre (la precedente legge di bilancio ne aveva sancito l’applicazione alle sole spese del 2022). È stato inoltre precisato che, per le deliberazioni condominiali relative a tali lavori, è sufficiente la maggioranza dei partecipanti all’assemblea che rappresenti un terzo del valore millesimale dell’edificio (articolo 1, **comma 365**, legge 197/2022).

Per cosa, a chi e in che misura

La misura di favore, originariamente circoscritta alle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022 e ora estesa a quelle sostenute fino al **31 dicembre 2025**, è stata introdotta dalla legge di bilancio 2022 (articolo 1, **comma 42**, legge 234/2021), tramite inserimento nel “decreto Rilancio” (DI 34/2020) di un nuovo **articolo 119-ter**.

Si tratta di una detrazione dall’imposta lorda sui redditi, fino a concorrenza del suo ammontare (se non c’è capienza, la parte eccedente non è rimborsabile), pari al 75% delle spese sostenute per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all’eliminazione di barriere architettoniche in

edifici già esistenti; dunque, non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" (**circolare 23/2022**, paragrafo 3.5).

Sono invece ugualmente agevolabili 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, lo smaltimento e la bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Per accedere al beneficio fiscale, gli interventi devono rispettare i requisiti individuati dal **decreto ministeriale 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.

Sono ammessi al bonus barriere 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, siano essi persone fisiche, enti, società di persone o società di capitali. Non può fruirne chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva, venendo a mancare, in tali circostanze, un'imposta lorda sulla quale poter operare la detrazione.

Questa deve essere ripartita tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e va calcolata su un ammontare complessivo di spese non superiore 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
- 40mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, in caso di edifici con numero di unità immobiliari da due a otto
- 30mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, in caso di edifici con più di otto unità immobiliari.

Ciò - ha spiegato l'Agenzia delle entrate nella circolare 23/2022, già citata - significa che, ad esempio, per un edificio composto da quindici unità immobiliari, il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione è 530mila euro, importo dato dalla somma di 320mila (40mila x 8) e 210mila (30mila x 7). Tale ammontare rappresenta il tetto di spesa agevolabile riferito all'intero edificio; pertanto, se l'intervento riguarda un edificio in condominio, ciascun condomino può

calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà (o all'eventuale diverso criterio applicabile) ed effettivamente rimborsata, anche in misura superiore all'importo commisurato alla singola unità immobiliare che possiede.

Proprio a proposito di lavori condominiali, è stato ora specificato che, per le deliberazioni in sede di **assemblea condominiale** relative agli interventi di rimozione di barriere architettoniche, è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti **un terzo del valore millesimale** dell'edificio.

Rispetto alle regole ordinarie che, per il *quorum* deliberativo, richiedono un numero di voti rappresentativo di almeno la metà del valore dell'edificio, si tratta di una facilitazione, che favorisce l'approvazione dei lavori; la stessa maggioranza semplificata - ricordiamo - già si applica agli incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici, ossia agli interventi agevolati con il "superbonus" (**articolo 119**, DI 34/2020).

Opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito

I contribuenti che acquisiscono il diritto al "bonus barriere", anziché avvalersene direttamente nella dichiarazione dei redditi, possono optare, come prevede lo stesso "decreto Rilancio" (**articolo 121**, DI 34/2020):

- o per lo sconto in fattura anticipato dal fornitore dei beni o servizi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta utilizzabile in compensazione o cedibile a ulteriori soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari
- o per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Sono possibili tre ulteriori cessioni (limite così elevato, rispetto alle precedenti due, dal "decreto Aiuti *quater*", convertito in **legge** la settimana scorsa e prossimo alla pubblicazione in Gazzetta - articolo 9, comma 4-*bis*, DI 176/2022) se effettuate a favore di soggetti "vigilati", cioè iscritti al rispettivo albo (banche, intermediari finanziari e società appartenenti a un gruppo bancario), ovvero di imprese di assicurazione autorizzate a operare in Italia. Alle banche e alle società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo è sempre consentita la cessione a soggetti diversi dai consumatori o utenti (cioè dalle persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale) che hanno stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa o con la capogruppo, in pratica, quindi, a tutti i loro correntisti che sono società, professionisti e partite Iva, senza facoltà di successiva cessione.

Sono comunque applicabili i controlli preventivi e le misure anti frodi (**articolo 122-bis**, comma 4, DI 34/2020), secondo cui i soggetti che intervengono nelle cessioni non devono procedere con l'acquisizione del credito se ricorrono i presupposti che fanno scattare gli obblighi di segnalazione delle operazioni sospette e di astensione (articoli **35** e **42**, Dlgs 231/2007). Sono nulli i contratti di cessione conclusi senza rispettare queste regole.

In caso di esercizio dell'opzione, il contribuente deve richiedere a un professionista abilitato o al responsabile di un Caf il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione e far asseverare da un tecnico abilitato la congruità delle spese sostenute, tranne quando si tratta di opere classificate come attività di edilizia libera e di interventi di importo complessivo non superiore a 10mila euro.

continua

La **prima puntata** è stata pubblicata venerdì 30 dicembre

La **seconda puntata** è stata pubblicata lunedì 2 gennaio

La **terza puntata** è stata pubblicata martedì 3 gennaio

La **quarta puntata** è stata pubblicata mercoledì 4 gennaio

La **quinta puntata** è stata pubblicata giovedì 5 gennaio

La **sesta puntata** è stata pubblicata lunedì 9 gennaio

La **settima puntata** è stata pubblicata martedì 10 gennaio

L'**ottava puntata** è stata pubblicata mercoledì 11 gennaio

La **nona puntata** è stata pubblicata venerdì 13 gennaio

di

Nicola Buongrigo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/legge-bilancio-10-altri-tre-anni-bonus-barriere-architettoniche>