



## **SPESE SOSTENUTE CONTRO LE BARRIERE ARCHITETTONICHE: DETRAZIONE DEL 75% POSSIBILE ANCHE PER IMPRESE E IMMOBILI NON ABITATIVI**

La Legge di Bilancio 2022, aggiungendo al D.L. 34/2020 l'art. 119-ter, ha introdotto una detrazione dall'imposta lorda pari al 75% delle spese sostenute nel 2022 per **la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche** in edifici già esistenti.

Le barriere architettoniche sono tutti gli ostacoli fisici che causano disagio alla mobilità di coloro che hanno una capacità motoria ridotta, quali ad esempio le porte strette o numerosi edifici in cui ancora non è stato installato l'ascensore.

### **I dettagli dell'agevolazione**

Tale detrazione viene suddivisa in **5 quote annuali di pari importo**, con una percentuale pari al 75% dei costi sostenuti per interventi come:

- ✓ l'installazione di ascensori e montacarichi;
- ✓ la realizzazione di rampe per disabili;
- ✓ l'adeguamento di impianti tecnologici idonei a favorire la mobilità di persone portatrici di handicap gravi;
- ✓ l'adeguamento dei servizi igienici, scale, parcheggi, percorsi e balconi;
- ✓ la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti).

Sono possibili sia la cessione del credito d'imposta sia lo sconto in fattura, con le regole e i limiti previsti dall'articolo 121 del decreto Rilancio.

Ai fini dell'accesso a questo tipo di agevolazione, è necessario realizzare interventi che rispettino i requisiti previsti dal D.M. del 14 giugno 1989, n. 236 *"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"*. L'agevolazione non è valida per gli interventi realizzati sulle nuove costruzioni, ma solo per gli

interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche su edifici già esistenti. Inoltre, secondo la circolare 23/E 2022, il bonus del 75% non spetta per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia".

### **L'importo agevolabile**

Per quanto riguarda la detrazione, l'articolo 119-ter ha introdotto tre scaglioni sui quali viene calcolata in base al costo degli interventi realizzati:

- ✓ **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** per ogni unità immobiliare all'interno di edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- ✓ **30.000 euro** per ogni unità immobiliare sita all'interno di edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

### **I beneficiari**

Possono fruire dell'agevolazione tutti i contribuenti che sostengono le spese per la realizzazione degli interventi ammessi a tale detrazione, ovvero:

- ✓ 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)**.

Negli ultimi mesi, l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato alcune interessanti risposte in



materia di detrazione per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche.

### Detrazione riconosciuta anche ai titolari di reddito d'impresa

Con le Risposte n. 444, n. 465 e n. 475 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito **che la detrazione in esame spetta anche ai soggetti titolari di reddito d'impresa** che effettuano interventi di eliminazione delle barriere architettoniche su immobili posseduti/detenuti dagli stessi, sostenendo le relative spese.

L'Agenzia evidenzia che la norma riconosce una detrazione senza porre ulteriori limitazioni "soggettive". Possono pertanto fruire della detrazione **sia soggetti IRPEF che soggetti IRES**. L'Agenzia chiarisce inoltre che la detrazione non può essere utilizzata dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva.

### Irrilevante la categoria catastale

Con la Risposta n. 465 l'Agenzia delle Entrate ha confermato che è riconosciuta la detrazione **anche quando gli interventi sono effettuati in un edificio prevalentemente non residenziale**.

La norma, infatti, richiede solo che gli interventi siano effettuati su "edifici già esistenti", facendo quindi rientrare nella disciplina agevolativa gli interventi effettuati su edifici composti da **unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale**.

Nelle sopracitate Risposte n. 444 e n. 475 veniva inoltre specificato che la detrazione è ammessa anche per gli interventi effettuati sull'edificio nel quale l'impresa/società esercita la propria

attività, sull'edificio concesso in locazione, sull'edificio detenuto con titolo idoneo, **a prescindere che l'immobile sia considerato strumentale, bene merce o patrimoniale**.

### Le spese connesse agli interventi

Con la Risposta n. 461 l'Agenzia delle Entrate ha fornito precisazioni in merito alle spese che possono essere ricomprese tra quelle agevolabili chiarendo che per le spese sostenute nel 2022:

- **è possibile fruire** della detrazione del 75% in esame per le spese relative agli interventi all'interno degli appartamenti (nel caso trattato nell'interpello ristrutturazione del bagno e ampliamento/sostituzione delle porte) **che rispettano le caratteristiche tecniche di cui al D.M. n. 236/89**, qualificabili come interventi **"direttamente finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche"**;
- alle **opere di completamento** dei predetti interventi (nel caso trattato nell'interpello sistemazione della pavimentazione, adeguamento dell'impianto elettrico e sostituzione dei sanitari ecc.).

**Non è invece possibile fruire della detrazione del 75% in esame per gli interventi eseguiti contestualmente ma non strettamente riconducibili** a quelli di abbattimento delle barriere architettoniche. Per tali lavori, qualora ricorrano le condizioni previste dalla norma, sarà possibile fruire della detrazione per il recupero del patrimonio edilizio.

