

Gruppo di lavoro fiscaltà immobiliare

Bonus 75 % Barriere Architettoniche

Dott.ssa Fabiana MORANO

Webinar del 09 Febbraio 2023

INQUADRAMENTO GENERALE

Il Bonus «Barriere 75%» è un'agevolazione ad hoc per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche (art. 119-ter D.L. 34/2020).

La Legge di Bilancio 2023 interviene modificando l'art. 119-ter del DL 34/2020 in due punti:

- All'interno del comma 1 prorogando il c.d. «Bonus Barriere 75%» fino al 31/12/2025;
- Aggiungendo il comma 4 bis e prevedendo quindi, che per le deliberazioni in assemblea condominiale, sia necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno 1/3 del valore millesimale dell'edificio.

AMBITO SOGGETTIVO

La detrazione spetta:

- Alle persone fisiche compresi gli esercenti arti e professioni, enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, società semplici, associazioni tra professionisti;
- Ai soggetti che conseguono redditi d'impresa.

Condizione essenziale:

*Possedere o detenere l'immobile **in base ad un titolo idoneo** al momento di avvio dei lavori o del sostenimento della spesa, se antecedente.*

AMBITO OGGETTIVO

Oggetto della detrazione sono le **spese sostenute nel periodo compreso tra l'1/1/2022 ed il 31/12/2025** secondo il principio di **cassa** per i privati e di **competenza** per i soggetti titolari di reddito d'impresa per interventi finalizzati al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche.

La detrazione viene ripartita in **5 quote annuali** di pari importo.

AMBITO OGGETTIVO (segue)

Condizione necessaria ai fini del riconoscimento del beneficio della detrazione stessa è che **gli interventi rispettino i requisiti** previsti dal Decreto del Ministero dei Lavori pubblici n. 236 del 14/06/1989 e che vengano **effettuati su «edifici esistenti»**.

A tal proposito la norma non pone degli ulteriori vincoli di natura oggettiva o soggettiva e quindi si può ritenere che l'ambito applicativo sia da intendersi in senso ampio.

AMBITO OGGETTIVO (segue)

E' possibile quindi affermare che per *i titolari di reddito d'impresa* l'elemento essenziale è il possesso o la detenzione dell'immobile indipendentemente dalla sua qualificazione come:

- **Immobile Strumentale;**
- **Immobile Merce** (*Risp. interpello 444/2022*);
- **Immobile Patrimonio.**

Per *i condomini* invece che volessero usufruire di tale bonus non è importante che l'edificio sia a prevalenza non residenziale ma rientrano nella disciplina agevolativa gli interventi effettuati su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale (*Risp. interpello 465/2022*).

TETTI DI SPESA

Detrazione del 75% dell'imposta lorda fino a concorrenza del suo ammontare calcolata su un importo complessivo di spesa agevolata non superiore a :

- 50.000 euro: per villette o simili o unità immobiliari ubicate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti che 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 per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

TETTI DI SPESA (segue)

Attenzione:

- *Il calcolo del limite di spesa segue la logica per scaglioni;*
- *Il limite di spesa rappresenta un limite autonomo rispetto ai 96.000 euro previsti per la ristrutturazione;*

Esempio:

Un edificio composto da 13 unità immobiliari, il bonus barriere 75% compete entro un importo massimo di spesa pari ad euro 470.000 ($40.000 * 8 + 30.000 * 5$);

TETTI DI SPESA (segue)

- *In caso di interventi su parti condominiali il limite di spesa calcolato fa riferimento all'intero edificio e non al singolo condomino;*
- *E' possibile beneficiare della detrazione anche se l'intervento viene effettuato su un edificio all'interno del quale non sono presenti disabili.*

REQUISITI DA RISPETTARE

Gli interventi direttamente finalizzati all'eliminazione o al superamento delle barriere architettoniche devono rispettare i requisiti previsti dal Decreto del Ministero dei lavori pubblici del 14/06/89 n. 236.

In fase di progettazione si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito:

- ACCESSIBILITA': esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato;
- VISITABILITA': rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell'edificio;
- ADATTABILITA': è un'accessibilità differita e cioè la predisposizione in fase di progettazione a trasformarsi in livello di accessibilità.

TIPOLOGIE DI INTERVENTI

Sono previste 14 tipologie di lavori interni e 6 tipologie di lavori esterni;

- Non solo ascensori, montascale, rampe e piattaforme elevatrici;
- È possibile considerare anche tutti gli impianti ovvero apparecchi elettrici, quadri generali, rubinetti di arresto delle varie utenze o ancora pulsanti di comando e citofoni che devono essere posti ad un'altezza compresa tra i 40 ed i 140 cm;
- Quanto invece alle cucine, gli apparecchi devono essere disposti sulla stessa parete ed inoltre sotto il piano di lavoro deve essere lasciato un vano vuoto per consentire ad una persona su sedia a ruote di potersi muovere in maniera più agevole.

TIPOLOGIE DI INTERVENTI (segue)

Rientrano tra le spese agevolabili anche quelle sostenute per il **completamento degli interventi suddetti** e quindi ad esempio la sistemazione della pavimentazione o ancora adeguamento dell'impianto elettrico.

Si precisa inoltre che in caso di automazione di un impianto esistente o sostituzione dell'impianto stesso rientrano tra le spese agevolabili **anche quelle sostenute per lo smaltimento o la bonifica dell'impianto sostituito.**

RIFERIMENTI NORMATIVI

- ART. 119-TER D.L. 34/2020
- D.M. 14/6/1989 N. 236
- Risposta Ade n. 444/2022
- Risposta Ade n.465/2022
- Risposta Ade n. 291/2022
- Risposta Ade n. 461/2022
- Risposta Ade n. 293/2022
- Risposta Ade n. 456/2022