

2022

BARRIERE ARCHITETTONICHE E BONUS AL 75%



Tecnici&Professione
Associazione Nazionale
"Donne Geometra"

L'installazione di un ascensore volto all'eliminazione delle barriere architettoniche gode di un limite di spesa autonomo

Attraverso le risposte agli interpelli avanzati dai contribuenti, l'Agenzia delle Entrate chiarisce vari aspetti circa la nuova detrazione del 75% per le spese sostenute nel 2022 (introdotta dall'articolo 119 ter del dl n. 34/2022), finalizzata all'eliminazione ed al superamento delle barriere architettoniche.

Bonus barriere architettoniche

Ricordiamo che la legge di Bilancio 2022 ha introdotto la nuova agevolazione prevedendo l'inserimento dell'art. 119 ter al decreto Rilancio (dl n. 34/2020).

E' opportuno puntualizzare che l'agevolazione in esame si aggiunge a quelle già previste: caso per caso si valuterà quale agevolazioni fiscali sia più appropriata e conveniente tra i seguenti bonus:

- la detrazione Irpef del 50% per ristrutturazioni edilizie dell'immobile (art. 16-bis del TUIR);
- Superbonus 110% per gli interventi trainati, se eseguiti congiuntamente a determinati interventi trainanti;
- nuova detrazione del 75%, valida solo per l'anno 2022.

Risposta n. 293/2022

Con la risposta n. 293/2022, viene analizzato il caso di un condominio minimo (caratterizzato dalla presenza di soli 2 proprietari) composto da 5 appartamenti a prevalente destinazione residenziale, sul quale l'istante intende realizzare alcuni interventi.

In particolare, trattasi di interventi, da realizzarsi sia sulle parti comuni dell'edificio che sulle singole abitazioni, di efficientamento energetico e restauro e risanamento, quali:

- riduzione del rischio sismico;
- isolamento termico dell'edificio;
- restauro e risanamento delle facciate dell'edificio;
- sostituzione degli impianti autonomi di climatizzazione invernale e degli infissi;
- lavori di ristrutturazione, non rientranti in quelli precedenti.

Quesito: l'ascensore può godere di un ulteriore ed autonomo limite di spesa?

Oltre ai suddetti interventi, i condomini intendono installare un ascensore finalizzato all'abbattimento delle barriere architettoniche.

A tal riguardo, l'istante chiede se detto intervento può godere di un ulteriore ed autonomo limite di spesa rispetto a quello previsto per gli interventi che beneficiano di una detrazione pari al 50% (di cui all'articolo 16 bis del Tuir).

Parere positivo delle Entrate

Ecco il parere del Fisco: anche nel caso in cui sull'edificio siano effettuati più interventi agevolabili, per le spese sostenute nel 2022, l'istante potrà usufruire della detrazione del 75% calcolata sul limite di spesa autonomo rispetto a quanto previsto per gli interventi di cui all'articolo 16-bis del TUIR, ossia di 200.000 euro (5 x 40.000) nel presupposto che l'edificio sia composto da cinque unità immobiliari.

E', dunque, possibile beneficiare della corrispondente detrazione nei limiti di spesa specificatamente prevista per ciascuno di essi, purché ovviamente siano contabilizzate separatamente le spese riferite a ciascun intervento.

Risposta n. 291/2022

Uno dei casi affrontati dall'Agenzia (Risposta 291/2022) riguarda l'installazione di una piattaforma elevatrice in un condominio composto da 12 appartamenti, che però sarà al servizio di una sola abitazione. L'intervento è iniziato nel 2021 e, nello stesso anno, il proprietario dell'abitazione che sarà servita dalla piattaforma ha versato un acconto. Dato che nel 2022 è entrato in vigore il bonus 75%, il proprietario ha chiesto se può usufruirne per le spese sostenute in tale anno, anche se relative all'intervento iniziato nel 2021.

L'Agenzia ha risposto in modo affermativo. Il contribuente, quindi, può usufruire del bonus 75% per le spese sostenute nel 2022. Nella risposta, l'Agenzia spiega anche come determinare il tetto di spesa su cui calcolare la detrazione. Secondo la normativa che regola il bonus, il tetto di spesa è pari a:

- 50mila euro per le unità immobiliari unifamiliari;
- 40mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- 30mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

Dato che l'installazione della piattaforma, seppur a servizio di una sola unità immobiliare, è stata deliberata dall'assemblea condominiale, l'Agenzia ha chiarito che il tetto di spesa deve essere calcolato, in riferimento all'intero edificio condominiale, in questo modo: 40mila euro per 8 (320mila euro) più 30mila euro per 4 (120mila euro). Il tetto di spesa ammonta quindi a 440mila euro.

Le spese sostenute nel 2021, invece, beneficiano del bonus 50%, con tetto di spesa a 96mila euro, come previsto dall'articolo 16-bis del Testo unico sulle imposte sui redditi.

Risposta n. 292/2022

Un altro caso (Risposta 292/2022) riguarda il proprietario di una villetta, che ha realizzato interventi di efficientamento energetico, agevolati con il Superbonus, e un intervento di abbattimento delle barriere architettoniche. Tale intervento è iniziato nel 2021 e proseguirà nel 2022. Il proprietario ha chiesto se nel 2022 può continuare a usufruire del Superbonus o se ha diritto esclusivamente al bonus 75%. Dato che sta valutando di realizzare, nel 2022, altri lavori di abbattimento delle barriere architettoniche, indipendenti dal precedente, ha chiesto se può usufruire anche per questi del Superbonus o se può solo ottenere il bonus 75%.

L'Agenzia ha risposto che per le spese sostenute nel 2022, relative all'intervento di abbattimento delle barriere architettoniche già avviato nel 2021, il proprietario può in alternativa:

- continuare a fruire del Superbonus nel limite di spesa di 96mila euro (tetto di spesa previsto dalle norme che regolano il Superbonus) comprensivo anche delle spese sostenute nel 2021;
- scegliere il bonus 75%, con limite di 50mila euro (tetto previsto per le unifamiliari).

L'Agenzia ha spiegato che, anche per le spese relative ai nuovi interventi da iniziare nel 2022, il proprietario può scegliere:

- il bonus 75% con limite di spesa di 50mila euro, comprensivo delle spese sostenute nel 2022 per il completamento dell'intervento iniziato nel 2021 (qualora avesse già scelto il bonus 75%);
- il Superbonus, con tetto di spesa a 96mila euro, a condizione che gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche siano effettuati congiuntamente a quelli di efficientamento energetico.

Conclusioni

Concludendo, l'Agenzia fa presente che per le spese sostenute per gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche il contribuente può fruire di agevolazioni diverse, ma per le medesime spese il contribuente potrà avvalersi di una sola delle detrazioni previste.

Nel caso in esame, quindi, per le spese di installazione dell'ascensore l'istante potrà avvalersi di una sola agevolazione, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Al riguardo, segnaliamo le 3 istanze di interpello che dei contribuenti hanno rivolto all'Agenzia delle Entrate: le risposte nn. 291, 292 e 293 del 23 maggio 2022.

ALLEGATE LE RISPOSTE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (291, 292 e 293 del 23 maggio 2022)

Risposta n. 291/2022

OGGETTO: Barriere architettoniche - detrazione del 75 per cento per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche, Articolo 119-ter decreto legge n. 34 del 2020

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il Condominio composto da dodici unità immobiliari, nel quale l'*Istante* è proprietario di un'unità abitativa, ha deliberato in assemblea di autorizzare l'installazione di una piattaforma elevatrice, al solo servizio dell'abitazione dell'*Istante* medesimo in cui risiede anche un suo familiare disabile in situazione di gravità (comma 3, art.3 della legge 104 del 1992) posta al terzo piano, al fine di abbattere le barriere architettoniche.

Il predetto intervento - già avviato nel 2021 e per il quale l'*Istante* ha versato in tale anno un acconto di XXXX euro su un preventivo di XXXX euro - rientra tra quelli per i quali spetta la detrazione prevista dall'articolo 16-*bis*, comma 1, lett. e) del TUIR. Considerato, tuttavia, che la legge di bilancio 2022 ha inserito, nel decreto legge n. 34 del 2020, l'articolo 119-*ter* che riconosce una detrazione dall'imposta lorda pari al 75 per cento delle spese sostenute nel 2022 per interventi finalizzati al superamento e

all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti, l'*Istante* chiede se può fruire di tale detrazione per le spese sostenute nel 2022 anche se l'intervento è iniziato nell'anno precedente.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene di aver diritto alla detrazione del 75 per cento prevista dall'articolo 119-*ter* del decreto legge n. 34 del 2020 per le spese che sosterrà nel 2022 - nel limite di spesa di euro 30.000 per unità immobiliare essendo il condominio composto da più di 8 unità immobiliari - e di aver diritto alla detrazione del cinquanta per cento, di cui all'articolo 16- *bis* del TUIR, per le spese eccedenti il suddetto limite e per l'acconto sostenuto nel 2021.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 16-*bis* del Testo unico delle imposte sui redditi di cui al d.P.R. n. 917 del 1986 (di seguito TUIR) disciplina una detrazione dall'imposta lorda delle persone fisiche per le spese sostenute, tra l'altro, per la realizzazione degli interventi ivi indicati effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze nonché sulle parti comuni degli edifici.

Ai sensi dell'articolo 16, comma 1 del decreto legge 4 giugno 2013. n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, la detrazione attualmente è pari al 50 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare.

Il limite di spesa ammesso alla detrazione è annuale e riguarda il singolo immobile; le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate, dal condomino o dall'unico proprietario dell'intero edificio, in modo autonomo ai fini

dell'individuazione del limite di spesa detraibile. Pertanto, nel caso in cui vengano effettuati dal medesimo contribuente, anche nello stesso edificio, sia lavori sulle parti comuni che lavori sul proprio appartamento, la detrazione spetta nei limiti di spesa precedentemente riportati, applicabili disgiuntamente per ciascun intervento. Nel caso di titolarità di più appartamenti, il limite massimo di spesa relativo ai lavori sulle parti comuni va considerato autonomamente per ciascuna abitazione e, in caso di più contitolari dell'unità abitativa, deve essere suddiviso tra gli stessi.

Ai sensi del comma 1, lett. e), del citato articolo 16-*bis* del TUIR, la detrazione spetta per le spese sostenute per gli interventi *«finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104»*.

Come ribadito, da ultimo, con la circolare 25 giugno 2021, n.7/E si tratta di opere che possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori quali, ad esempio, 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 che presentino le caratteristiche tecniche previste dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (legge di settore).

La detrazione spetta anche se l'intervento, finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche, è effettuato in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto di lavori.

Nella medesima circolare n. 7/E del 2021 è stato, inoltre, chiarito che in caso di installazione, nel cavedio condominiale, dell'ascensore e di spesa sostenuta per intero

da un solo condomino, a questo è riconosciuta la detrazione, da applicare entro il limite massimo consentito dalle disposizioni vigenti *ratione temporis*, con riferimento alla parte di spesa corrispondente alla ripartizione in base alla tabella millesimale del condominio o in base a altre modalità stabilite dall'assemblea dei condomini, in quanto l'ascensore diviene "oggetto di proprietà comune" e, quindi, è utile (e utilizzabile) per tutti i condòmini.

Per l'installazione di un montascale la detrazione, invece, spetta interamente al condomino disabile che ha sostenuto integralmente le spese, trattandosi di un mezzo d'ausilio utilizzabile dal solo condomino disabile. Anche la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione rientra tra questa tipologia di spesa agevolabile.

L'articolo 119-*ter* del decreto *Rilancio*, introdotto dall'articolo 1, comma 42, della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022), inoltre, riconosce ai contribuenti, ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute nell'anno 2022 *«per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti»*.

La nuova agevolazione si aggiunge, tra l'altro, alla detrazione già prevista per gli interventi per l'abbattimento e l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui al citato articolo 16-*bis*, comma 1, lettera e), del TUIR.

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

- 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 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;

- 30.000 a euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che

compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

Ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 7 (210.000 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 così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. 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.

Ai sensi del comma 4 del citato articolo 119-ter del decreto *Rilancio* ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi in questione devono rispettare «*i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236*», con il quale è stato emanato il "*Regolamento di attuazione dell'art. 1 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 - Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata*".

Riferendosi la norma alle «*spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022*», senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione della detrazione alla data di avvio degli interventi, ai fini dell'imputazione delle spese stesse occorre fare riferimento per le persone fisiche, al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono.

Nel caso di specie, considerato che, come dichiarato dall'*Istante*, la piattaforma

elevatrice - ancorché al servizio solo dell'abitazione dell'*Istante* - è installata, a seguito dell'autorizzazione deliberata dall'assemblea del condominio, in un edificio composto da dodici unità immobiliari, il limite massimo complessivo di spesa, riferito all'intero edificio, ammesso alla detrazione è pari a euro 440.000 ottenuto moltiplicando 40.000 per 8 (320.000) e 30.000 per 4 (120.000).

L'*Istante* potrà, pertanto, fruire - nel rispetto di ogni requisito previsto dalla normativa e non oggetto del presente interpello - della detrazione di cui all'articolo 119-*ter* del decreto legge n. 34 del 2020 per le spese a lui imputate dall'assemblea condominiale ed effettivamente sostenute nell'anno 2022.

Per le spese sostenute nel 2021, l'*Istante* potrà, invece, fruire, nel rispetto di ogni altro requisito previsto dalla normativa, della detrazione di cui al citato articolo 16-*bis*, comma 1, lett. *e*) del TUIR pari al cinquanta per cento delle spese medesime.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)

Risposta n. 292/2022

OGGETTO: Barriere architettoniche - detrazione del 75 per cento per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche, Articolo 119-ter decreto legge n. 34 del 2020

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* è proprietario di una villetta dislocata su più piani (in categoria catastale A/7), funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, oggetto di interventi di isolamento termico delle superfici e sostituzione dell'impianto di riscaldamento invernale, rientranti tra gli interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 119, comma 1, del decreto legge n. 34 del 2020 (cd. *Superbonus*), nonché interventi di abbattimento delle barriere architettoniche.

Nello specifico, con riferimento a tali ultimi interventi, nel 2021 è stata avviata la realizzazione di una piattaforma elevatrice all'interno dell'immobile, che si concluderà nel corso del 2022; inoltre, l'*Istante* sta valutando - alla luce del nuovo articolo 119-ter del citato decreto legge n. 34 del 2020 - di eseguire ulteriori interventi di abbattimento delle barriere architettoniche.

L'*Istante* - ritenendo che ci siano elementi di incertezza circa l'applicazione del

citato articolo 119-*ter*, del decreto legge n. 34 del 2020 e dell'articolo 119, del medesimo decreto - chiede di chiarire:

- se, con riferimento alla installazione della piattaforma elevatrice, avviata nel 2021, possa continuare a fruire del *Superbonus* anche per le spese sostenute nel 2022;

- se realizzando dal 1° gennaio 2022 nuovi interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche e indipendenti da quello già avviato nel 2021, "*trainati*" da interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 119, comma 1, del decreto legge n. 34 del 2020 possa - nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalla normativa - portare in detrazione le relative spese, con l'aliquota del 110 per cento, nel rispetto, tuttavia, del limite di spesa previsto dal citato articolo 119-*ter*, comma 2, del medesimo decreto legge n. 34 del 2020 e se tale limite sia autonomo rispetto a quello previsto per gli interventi "*trainati*" di cui al comma 2 del medesimo articolo 119;

- in subordine, se per i nuovi interventi di abbattimento delle barriere architettoniche - seppure contestuali a interventi "*trainanti*" - sia possibile avvalersi della detrazione di cui al citato articolo 119-*ter*, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2022, in luogo di quella prevista dall'articolo 119, comma 2, rinunciando, quindi, ad applicare l'aliquota del 110% pur in presenza di interventi qualificabili come "*trainati*";

- in caso di risposta negativa al precedente quesito se, ai fini dell'applicazione del citato articolo 119-*ter* del decreto legge n. 34 del 2020, sia necessario avviare i nuovi lavori di abbattimento delle barriere architettoniche (distinti dall'installazione della piattaforma elevatrice) solo dopo aver concluso i lavori di riqualificazione energetica "*trainanti*" attualmente in corso.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che per gli ulteriori interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche (indipendenti da quello già avviato nel 2021) "*trainati*" dagli interventi

di efficientamento energetico di cui all'articolo 119, comma 1, del decreto legge n. 34 del 2020 possa - nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalla normativa - portare in detrazione le relative spese, con l'aliquota del 110 per cento, ma nel rispetto del limite previsto dal citato articolo 119-ter, comma 2, del decreto legge n. 34 del 2020 (50.000 euro); il predetto limite è da ritenersi autonomo rispetto a quello previsto per gli interventi "*trainati*" di cui al comma 2 dell'articolo 119 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020. In subordine, qualora si dovesse ritenere che le disposizioni di cui ai predetti articoli, costituiscano discipline del tutto distinte, l'*Istante* ritiene di poter scegliere, per le spese effettuate a partire dal 1° gennaio 2022, riferite sia al completamento dell'intervento iniziato nel 2021 che agli ulteriori interventi di abbattimento delle barriere architettoniche iniziati nel 2022, di avvalersi della disciplina di cui all'articolo 119-ter, del decreto legge n. 34 del 2020 con applicazione dell'aliquota del 75 per cento delle spese medesime e con un limite di spesa autonomo rispetto a quello previsto per gli interventi "*trainati*" di cui al comma 2 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020. Ciò anche se gli interventi "*trainanti*" di efficienza energetica siano ancora in corso.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*) convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*). Le predette disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio

edilizio, inclusi quelli antisismici (c.d. "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione sono stati forniti chiarimenti, tra l'altro, con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

L'articolo 1, comma 66, lettera d) della legge 30 dicembre 2020 n. 178 (legge di bilancio 2021), ha modificato il comma 2 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*, includendo tra gli interventi "*trainati*" dagli interventi "*trainanti*" di efficienza energetica di cui al comma 1 anche quelli *«previsti dall'articolo 16 bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni»*.

Gli interventi di cui al citato articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *e*) del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR) - richiamati nel predetto comma 2 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* - sono quelli *«finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a*

favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104».

Per effetto del richiamo al citato articolo 16-*bis* del TUIR, restano validi i chiarimenti di prassi già forniti in materia e confermati, da ultimo, con la circolare 25 giugno 2021, n. 7/E.

Successivamente l'articolo 119-*ter* del decreto *Rilancio*, inserito dall'articolo 1, comma 42, della legge 30 dicembre 2021 n. n. 234, ha introdotto una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, pari al 75% delle spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo, è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- 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 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;

- 30.000 a euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

La detrazione spetta anche per 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, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236, 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.

Riferendosi la norma alle spese sostenute, nel periodo di vigenza dell'agevolazione e in applicazione dei principi generali, ai fini dell'individuazione del periodo d'imposta in cui imputare le spese stesse occorre fare riferimento per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono.

Tanto premesso, si fa presente che la detrazione di cui al citato articolo 119-*ter* del decreto *Rilancio* è da ritenersi aggiuntiva, tra l'altro, al *Superbonus* di cui all'articolo 119, comma 2, del decreto *Rilancio* e, a differenza di quanto previsto per tale ultima detrazione, non è subordinata alla effettuazione degli interventi "*trainanti*" di cui al comma 1 dell'articolo 119 del medesimo decreto *Rilancio*.

Ciò implica che, nel caso di specie, con riferimento alle spese che saranno sostenute nel 2022, riguardanti l'intervento di abbattimento delle barriere architettoniche già avviato nel 2021, l'*Istante*, potrà, alternativamente:

- continuare a fruire del *Superbonus* nel limite di spesa euro 96.000, comprensivo anche delle spese sostenute nel 2021 per il medesimo intervento;
- fruire della detrazione di cui all'articolo 119-*ter* del medesimo decreto *Rilancio* prevista nella misura del 75 per cento delle spese sostenute e comunque nel limite di euro 50.000.

Anche con riferimento alle spese che sosterrà nel 2022 per gli ulteriori interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che l'*Istante* intende effettuare in tale anno, potrà fruire alternativamente:

- della detrazione prevista dall'articolo 119-*ter* del decreto *Rilancio* nel limite di spesa di euro 50.000 a nulla rilevando che tali interventi -in quanto effettuati congiuntamente ad interventi "*trainanti*" di efficienza energetica di cui all'articolo 119 comma 1 del citato decreto *Rilancio* - possano essere astrattamente ricondotti tra

quelli "*trainati*" per i quali spetta il *Superbonus*. Resta fermo che nel predetto limite di spesa di euro 50.000 di cui all'articolo 119-*ter* del medesimo decreto *Rilancio* vanno computate anche le spese sostenute nel 2022 di completamento degli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche iniziati nel 2021 qualora anche per tali spese si intendesse fruire della detrazione del 75 per cento;

- del *Superbonus* di cui all'articolo 119 del citato decreto *Rilancio*, nel limite di spesa previsto di euro 96.000, comprensivo anche delle spese sostenute per la realizzazione della piattaforma elevatrice. Ciò a condizione, tuttavia, che tali interventi "*trainati*" siano effettuati congiuntamente agli interventi "*trainanti*" di efficienza energetica.

Resta fermo, infine, che poiché per le spese sostenute per gli interventi prospettati di abbattimento delle barriere architettoniche è astrattamente possibile fruire di agevolazioni diverse, in considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, l'*Istante* potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette detrazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa non oggetto della presente istanza di interpello.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)

Risposta n. 293/2022

OGGETTO: Barriere architettoniche - detrazione del 75 per cento per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche, Articolo 119-ter decreto legge n. 34 del 2020

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante*, condominio minimo a prevalente destinazione abitativa, composto da cinque unità immobiliari, intende effettuare sulle parti comuni dell'edificio e sulle singole abitazioni i seguenti interventi:

- riduzione del rischio sismico di cui all'art. 119, comma 4, decreto legge n.34 del 2020;
- isolamento termico dell'edificio di cui all'articolo 119, comma 1, del decreto legge n. 34 del 2020;
- restauro e risanamento delle facciate dell'edificio ai sensi dell'articolo 1 legge n. 160 del 2019;
- sostituzione degli impianti autonomi di climatizzazione invernale e degli infissi ai sensi dell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013;
- lavori di ristrutturazione ai sensi dell'articolo 16- *bis* del testo unico di cui

al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR) e non rientranti in quelli precedenti;

Poiché oltre agli interventi sopra descritti i condomini hanno intenzione di eseguire opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche, installando un ascensore, chiedono se tale intervento- effettuato ai sensi dell'articolo 119 - *ter* del decreto legge n. 34 del 2020, che prevede una detrazione del 75 per cento delle spese sostenute nel 2022 - goda di un ulteriore e autonomo limite di spesa rispetto a quello previsto per gli interventi di cui all'articolo 16 *bis* del TUIR.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante - premesso che, come ribadito dalla circolare 30/E del 2020 , qualora sul medesimo edificio siano effettuati più interventi agevolabili, è possibile fruire della corrispondente detrazione nei limiti di spesa specificatamente prevista per ciascuno di essi, purché ovviamente siano contabilizzate separatamente le spese riferite a ciascun intervento - ritiene che l'intervento condominiale volto ad eliminare le barriere architettoniche effettuato ai sensi dell'articolo 119-*ter* del decreto legge n. 34 del 2020 possa godere di un autonomo limite di spesa (pari ad euro 40.000 per ogni unità immobiliare).

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si rappresenta che non è oggetto della presente risposta la verifica del possesso dei requisiti necessari ai fini dell'applicazione delle detrazioni di cui all'art. 119 del decreto legge n. 34 del 2020, dell'articolo 1 della legge n. 160 del 2019, dell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 e dell'articolo 16-*bis* del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), rimanendo al riguardo impregiudicato ogni potere di controllo da parte

dell'amministrazione finanziaria.

L'articolo 119-*ter* del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (decreto *Rilancio*), introdotto dall'articolo 1, comma 42, della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022), riconosce ai contribuenti, ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

La nuova agevolazione si aggiunge alla detrazione già prevista - nella misura del 50 per cento - per gli interventi per l'abbattimento e l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera e), del TUIR che disciplina una detrazione dall'imposta lorda delle persone fisiche per le spese sostenute per la realizzazione degli interventi ivi indicati, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze. Ai sensi dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, la detrazione spetta attualmente nella misura del 50% delle spese sostenute su un ammontare massimo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare.

La nuova agevolazione si aggiunge, inoltre, alla detrazione di cui all'articolo 119, commi 2 e 4, del decreto *Rilancio* (cd. *Superbonus*).

Tanto premesso, la detrazione di cui al citato articolo 119-*ter* del decreto *Rilancio*, da ripartire tra gli aventi diritto, in 5 quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- 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 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono

l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;

- 30.000 a euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

Ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 7 (210.000 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 così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

In tal caso 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.

La detrazione spetta anche per 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, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Ai sensi del comma 4 del citato articolo 119-ter del decreto *Rilancio* ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi in questione devono rispettare «*i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236*», con il quale è stato emanato il "Regolamento di attuazione dell'art. 1 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 - Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata».

Riferendosi la norma alle «*spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022*», senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione della detrazione alla data di avvio degli interventi, ai fini dell'imputazione delle spese stesse occorre fare riferimento per le persone fisiche, al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono.

Nel caso di specie, pertanto, l'*Istante* potrà fruire, nel rispetto di ogni requisito previsto dalla normativa e non oggetto della presente risposta - per le spese sostenute nel 2022 - della detrazione di cui all'articolo 119-*ter* del decreto *Rilancio* calcolata sul limite di spesa, autonomo rispetto a quanto previsto per gli interventi di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR, di euro 200.000 (5 x 40.000), nel presupposto che l'edificio sia composto da cinque unità immobiliari.

Resta fermo che, in considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, l'*Istante* potrà avvalersi, per le spese di installazione dell'ascensore, di una sola agevolazione, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)