

Bonus barriere architettoniche 75%: facciamo chiarezza

Lavori Pubblici del 29/05/2023

L'art. 119-ter detta dei principi di carattere generale, pertanto occorre fare riferimento alla prassi dell'Agenzia delle Entrate e documentare le caratteristiche delle opere preesistenti

La detrazione per l'eliminazione di barriere architettoniche al 75%, regolata dall'art. 119-ter del decreto Rilancio (D.L. n. 34/2020) rappresenta oggi il bonus più gettonato in ambito edilizio. E non c'è da stupirsi, essendo sostanzialmente l'unico per il quale – per gli interventi edilizi avviati dopo il 16 febbraio – è ancora possibile applicare lo sconto in fattura o la cessione del credito per i costi sostenuti fino al 31 dicembre 2025.

Bonus barriere architettoniche 75%: regole e limiti dopo il Decreto Cessioni

Per tutti gli altri bonus, infatti, il decreto n. 11/2023, come confermato anche nella sua versione convertita in legge, ha posto la parola fine alle opzioni alternative alla detrazione diretta.

Come spesso accade, però, di fronte a un testo normativo poco chiaro, si diffondono diverse interpretazioni che generano confusione tra professionisti e operatori.

Come regolarsi, quindi? Quali sono i limiti di questo bonus fiscale? Si può applicare a tutte le tipologie di edifici? Solo alle parti comuni condominiali o anche alle singole unità immobiliari? Per tutti i lavori o solo per alcuni?

L'art. 119-ter traccia un perimetro sfumato, soprattutto dal punto di vista tecnico, limitandosi a prescrivere il rispetto dei requisiti fissati dal D.M. n. 236/1989.

Per non rischiare di commettere errori che un domani potrebbero essere contestati dall'Agenzia delle Entrate, l'unico modo è quello di attenersi rigorosamente al testo della norma e fare riferimento alla specifica prassi fiscale maturata sul punto che, nel caso del bonus 75%, al momento, è limitata.

Vediamo dunque, uno per uno, quali sono e cosa dicono i documenti di prassi con i quali l'Agenzia delle Entrate si è espressa in materia.

Circolare 23/2022: chi può fruire del bonus e per quali edifici

Nella Circolare n. 23/2022, par. 3.5, le Entrate dedicano 3 pagine al bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 119-ter del decreto Rilancio (DL 34/2020), definendone l'ambito soggettivo di applicazione, ovvero chi può fruirne: "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". Specifica poi che il bonus spetta "anche in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto degli interventi".

Sull'ambito oggettivo, la Circolare si limita a riprendere un concetto già chiaro nella norma: il bonus si applica solo per interventi su "edifici già esistenti".

Risposta a interpello n. 461/2022: singole unità immobiliari e opere di completamento correlate

Risposta a interpello n. 461/2022: il bonus si può applicare anche per le opere realizzate all'interno di singole unità immobiliari e anche per le opere di completamento correlate.

In questa risposta, AdE chiarisce che i lavori possano essere agevolati anche se effettuati su un singolo appartamento in un condominio, per sostituire porte o sanitari purché, ovviamente, siano finalizzati ad eliminare barriere architettoniche. Tra le spese ammesse rientrano anche quelle per il completamento delle opere che permettono di superare gli ostacoli per i disabili.

Il dubbio era stato sollevato dai comproprietari di due appartamenti adiacenti in un condominio nel quale erano previsti interventi sulle parti comuni e sulle parti di proprietà esclusiva. A tal proposito, afferma AdE: "Qualora i prospettati interventi di ristrutturazione completa del bagno e di ampliamento e sostituzione delle porte rispettino le caratteristiche tecniche previste dal citato decreto ministeriale n. 236 del 1989 [...] l'Istante potrà fruire della detrazione di cui al citato articolo 119-ter del decreto Rilancio. La medesima detrazione spetta, inoltre, anche per le spese sostenute per le opere di completamento dei predetti interventi, quali quelle di sistemazione della pavimentazione e di adeguamento dell'impianto elettrico nonché di sostituzione dei sanitari".

Categoria catastale dell'immobile

Risposta a interpello n. 456/2022: la categoria catastale dell'immobile è ininfluente.

Il bonus può agevolare interventi anche su teatri, palestre o alberghi: la categoria catastale dell'immobile non è rilevante. In risposta ad una APS (associazione di promozione sociale) che intendeva eseguire lavori volti all'abbattimento di barriere su un edificio accatastato in categoria c/4, nella quale rientrano fabbricati destinati ad uso sportivo senza fini di lucro e altri edifici con fine di lucro come teatri, alberghi e cinematografici, AdE ha spiegato che "sotto il profilo oggettivo, considerato che la norma richiama gli interventi effettuati su "edifici già esistenti" senza ulteriori specificazioni si ritiene che rientrino nella disciplina agevolativa gli interventi effettuati su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale salvo il rispetto dei criteri previsti dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236".

Titolo idoneo

Risposta a interpello n. 455/2022: per beneficiare del bonus è necessario possedere un titolo idoneo.

I soggetti che possono accedere al bonus "devono possedere o detenere 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", quindi anche (caso dell'interpello) associazioni sportive dilettantistiche che abbiano in concessione dal Comune la gestione di impianti sportivi.

Il Fisco ha ritenuto idonea a consentire l'accesso al bonus barriere a un'associazione sportiva dilettantistica a la convenzione in base alla quale il Comune concedeva alla stessa la gestione del palazzetto dello sport. Per quanto riguarda la possibilità di intervenire su un tale tipo di impianto, l'AdE esprime lo stesso principio dell'interpello 456/2022: non importa su quale immobile si interviene, purché sia già esistente e si rispetti il DM 236/1989.

Immobili strumentali, beni merce o patrimoniali

Risposta a interpello n. 444/2022: sono agevolabili i lavori realizzati su immobili strumentali, beni merce o patrimoniali, anche se le spese sono sostenute dal locatario.

AdE ha chiarito che "la detrazione spetta ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come strumentali, beni merce o patrimoniali".

La società che possiede l'immobile (anche strumentale) e lo concede in locazione può beneficiare della detrazione se ha sostenuto le spese per l'intervento. Infatti, "l'istante, nella misura in cui sostiene le spese per gli interventi agevolabili, e se le spese stesse siano rimaste a proprio carico, può fruire della detrazione e [...] anche per gli interventi riguardanti immobili non utilizzati direttamente ma destinati alla locazione". Per converso, a beneficiare del bonus può essere il locatario, a condizione che sia lui a sostenere le spese, che vi sia il consenso del proprietario per l'esecuzione dei lavori e che "gli immobili in questione siano dallo stesso detenuti in base ad un contratto di locazione regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio".

Spese agevolabili e principio di cassa

Risposta a interpello n. 291/2022: le spese agevolabili seguono il principio di cassa.

Non importa quando avviene l'intervento di rimozione delle barriere architettoniche, ma quando avviene il pagamento.

Si legge infatti nell'interpello n. 291/2022: "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".

AdE riconosce quindi la possibilità di usufruire del bonus al 75% per le spese sostenute nel 2022, ferma restando la detrazione al 50% per le spese del 2021 (anno di inizio dei lavori nel caso di specie).

Oltre al decreto e alla prassi vale il buon senso

Alla luce di quanto sopra, si può affermare con ragionevole sicurezza che il bonus 75% risulta applicabile, anche con sconto in fattura o cessione del credito, a tutte le opere realizzate su edifici di qualunque natura o su singole unità immobiliari, purché finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche, e anche alle opere di completamento correlate.

Il punto delicato, sul quale occorre prestare attenzione, è legato alla natura delle opere, che devono essere di effettiva "eliminazione" di barriere preesistenti. Quindi sarà opportuno che il contribuente, per ogni sin

golo lavoro che prevede di fare, vada a documentare, preferibilmente per tramite di un professionista, non solo che le nuove opere siano realizzate a norma del DM 236/1989, che disciplina tutti i requisiti tecnici, ma anche che quelle preesistenti non lo siano. Potrebbe non essere sufficiente, o prestarsi a possibili contestazioni, una generica dichiarazione allegata al progetto.

Si pensi ai serramenti: non è detto che nell'ambito di un edificio o di una singola unità risultino tutti inadeguati all'uso da parte di disabili, perché le porte-finestre (è un esempio) potrebbero avere la maniglia ad altezza corretta, ma non le finestre. In tal caso, spetta la detrazione al 75% (in 5 anni) solo per le spese per l'installazione delle seconde: le prime potranno essere detratte solo al 50 o solo al 65% (in 10 anni) a seconda dei casi, entro i massimali del bonus casa o dell'ecobonus "classici".

A cura di Cristian Angeli,