

AGEVOLAZIONI

Eliminazione delle barriere architettoniche: i chiarimenti delle Entrate

di **Silvio Rivetti**



La più recente [circolare 17/E/2023](#), dello scorso 26 giugno, compilata dal Fisco per agevolare la predisposizione delle dichiarazioni fiscali per l'anno d'imposta 2022 e per trattare dell'articolato mondo delle detrazioni fiscali spettanti per le spese di recupero del patrimonio edilizio esistente, propone per la prima volta una **disamina sistematica dei principali profili d'interesse dell'agevolazione di cui all'articolo 119-ter D.L. 34/2020**, come introdotto dalla Legge di bilancio 2022.

Tale agevolazione è volta a supportare la realizzazione di **interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche** in edifici *“già esistenti”*: con previsione che, di fatto, fiancheggia quelle di cui all'[articolo 16-bis, comma 1, lettera e\), Tuir](#) - che concede la detrazione al 50% relativamente alle spese sostenute per i lavori di eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, nonché per la realizzazione di **ogni strumento di comunicazione e tecnologia avanzata idoneo a favorire la mobilità delle persone handicappate gravi ex articolo 3, comma 3, L. 104/1992** - e di cui all'[articolo 119](#), commi 2 e 4, D.L. 34/2020, che **agevola gli stessi interventi sopra citati nell'ambito del superbonus** (pure se effettuati a favore degli ultrasessantacinquenni), a titolo di interventi trainati da lavori trainanti di efficientamento tanto energetico quanto antisismico.

È da notare fin da subito che la [circolare 17/E/2023](#) non specifica se tale bonus possa dirsi spettante anche *“in via preventiva”*, in assenza di alcuna persona disabile all'interno dell'immobile oggetto dei lavori, in termini analoghi a quanto pacificamente riconosciuto, quanto ai bonus simili di cui sopra, dalla stessa circolare alla sua pagina 40; e tuttavia, appare **difficile negare l'estendibilità di tale interpretazione al bonus in esame**, vista l'assoluta **identità di ratio con quelli che ricalca** (e visto anche il tenore letterale della norma, che agevola oggettivamente i lavori di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, a prescindere da presupposti di tipo soggettivo quanto alle persone potenzialmente fruitori di

tali miglierie).

Del resto, l'applicabilità del beneficio anche a **immobili ricadenti nella sfera dell'impresa** non può che prescindere dalla verifica dell'effettiva presenza, o residenza, del disabile nell'immobile stesso.

Tra gli argomenti d'interesse per l'applicazione di tale bonus spiccano la sua durata – esso spetta, come il superbonus e diversamente dall'agevolazione ex articolo 16-bis, **fino al 31 dicembre 2025** -; e la **misura del beneficio fiscale riconosciuto, pari al 75% delle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2022** (con aliquota di detrazione di fatto migliorativa rispetto a quella concessa per il superbonus nei prossimi anni 2024 e 2025).

Anche il *parterre* dei soggetti potenzialmente beneficiari della detrazione merita attenzione, in quanto estremamente ampio: potendone fruire 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 tutti i soggetti che conseguono reddito d'impresa**.

È da tenere in conto peraltro la limitazione, per cui il bonus in esame è detto **intrasmisibile mortis causa**, quanto alle quote residue; ed analogamente, in caso di **cessione tra vivi dell'immobile, le quote residue non si trasmettono, ma restano in capo al venditore**.

Di converso, l'**articolo 2, comma 1-bis, D.L. 11/2023** consente ai sopra citati beneficiari di **fruire in ogni caso dell'agevolazione in esame mediante le opzioni di cessione del credito e sconto in fattura**, con previsione esonerativa dal divieto di esercitare le opzioni ex [articolo 121, comma 1, lettere a\) e b\), D.L. 34/2020](#).

La detrazione è ripartita in **cinque quote annuali di pari importo**; ed è calcolata in relazione a massimali di spesa rispettivamente non superiori a euro 50.000 per gli edifici unifamiliari (e le unità immobiliari equiparate, funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo); a euro 40.000 per ciascuna delle prime otto unità immobiliari componenti gli edifici plurifamiliari; a euro 30.000 per ciascuna ulteriore unità a partire dalla nona.

La circolare, riprendendo il dato normativo, puntualizza che il beneficio spetta anche per **l'automazione degli impianti funzionali ad abbattere le barriere architettoniche** sia negli edifici, sia nelle singole unità immobiliari (quanto all'applicabilità dell'agevolazione in parola nel contesto delle singole unità immobiliari, vedasi anche la [risposta all'interpello 461/2022](#)); nonché per le spese di **smaltimento e bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito**.

Viene inoltre precisato che, per le spese sostenute nel 2022, è possibile **optare per la detrazione in esame** anche se, per le spese effettuate nell'anno prima, si era fruito o della detrazione al 50% o del superbonus come intervento trainato: potendosi così fruire per le spese del 2022 di un **massimale disgiunto**, comunque non maggiore di euro 50.000, rispetto a quello relativo alle spese già sostenute per i lavori svolti.

Anche dal punto di vista oggettivo, l'agevolazione è d'interesse perché attiene a **lavori di tipologia variegata, eseguibili su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale**: quali la sostituzione di pavimenti, porte, infissi; il rifacimento di impianti elettrici, citofonici, ascensori (e relativi terminali); la realizzazione di rampe interne ed esterne agli edifici, di servoscala e di piattaforme elevatrici; il rifacimento delle scale; il rifacimento dei servizi igienici (compresi tutti i conseguenti lavori di completamento e finitura).

Un limite tuttavia largamente sottovalutato, costituente requisito centrale per l'accesso alla detrazione, è il **dovero rispetto delle prescrizioni tecniche puntualmente dettate per ogni tipologia di intervento dal D.M. 14.06.1989 n. 236**.

Tale norma di settore prescrive che **ogni intervento edilizio dev'essere consegnato per consentire la circolazione negli spazi di una persona su carrozzella a ruote**; così come l'installazione di serramenti o impianti deve rispettare misure ed altezze, quanto ai comandi degli stessi, accessibili a detti soggetti.

L'**interpretazione erariale** dei meccanismi di funzionamento dell'agevolazione in esame presenta, in ogni caso, due elementi critici da segnalare.

In primo luogo, la circolare esige che il **rispetto dei requisiti di natura tecnica risulti attestato da apposita documentazione**: e tuttavia, quanto alla natura di quest'ultima, nulla viene specificato.

In secondo luogo, la circolare propone una **lettura estremamente restrittiva del requisito di legge**, dell'esecuzione degli interventi agevolati su immobili *"già esistenti"*: concludendo, in maniera opinabile, che il **bonus non debba trovare applicazione con riguardo agli edifici oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione anche senza ampliamento**, benché tali rientrino, a rigore, nel concetto di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'[articolo 3, comma 1, lettera d\), D.P.R. 380/2001](#).