

IMPOSTE E TASSEdi **RAFFAELE PELLINO****Bonus barriere architettoniche 75% al debutto nei dichiarativi**

Per gli interventi volti al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche l'aliquota della detrazione arriva al 75% per le spese sostenute dal 1.01.2022 al 31.12.2025.

Per il bonus barriere architettoniche 75% indicazioni puntuali nei modelli dichiarativi. Nello specifico trattasi della detrazione Irpef/Ires con **aliquota del 75%**, prevista dall'art. 119-ter D.L. 34/2020 e introdotta dalla legge di Bilancio 2022, che compete per le spese documentate sostenute **dal 1.01.2022 al 31.12.2025** (la proroga al 2025 è stata inserita dall'art. 1, c. 365 L. 197/2022) relativamente agli interventi finalizzati a **superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti**.

Sul **piano soggettivo**, rientrano nel campo di applicazione della disposizione sia i soggetti Irpef che Ires, ossia: 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). Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, la stessa **non può essere utilizzata** dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva.

In base alla norma, la detrazione spetta per gli interventi su **edifici "già esistenti"**; conseguentemente, il beneficio *"non"* spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile, né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della *"ristrutturazione edilizia"*.

Per fruire del beneficio occorre, altresì, rispettare i requisiti e le caratteristiche tecniche previste dal D.M. 236/1989. In particolare, 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 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari. La determinazione dei tetti massimi di spesa segue una logica *"per scaglioni"*, così come previsto anche in tema di Superbonus e, pertanto, occorrerà seguire le relative indicazioni di prassi; nella circolare n. 23/E/2022 è stato, infatti, precisato che, se l'edificio è composto da 15 unità immobiliari il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 x8 (320.000 euro) e 30.000x7 (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 è composto l'edificio, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non alle singole unità che lo compongono. Pertanto, qualora l'intervento riguardi un condominio, 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 dell'art. 1123 e seguenti c.c. ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare che possiede.

In applicazione dei principi generali, per le spese sostenute nel 2022 è possibile fruire della detrazione del 75% anche in presenza di un **intervento iniziato** nel 2021 per le cui spese si è fruito della detrazione del 50% oppure del Superbonus (in quanto intervento *"trainato"* effettuato congiuntamente a interventi *"trainanti"* di efficienza energetica o antisismici). Ciò implica che, con riferimento alle spese sostenute nel 2022, per interventi già avviati in anni precedenti (in vigore del Superbonus) congiuntamente a interventi *"trainanti"* di efficientamento energetico, è possibile, alternativamente: continuare a fruire del Superbonus nel limite di spesa di 96.000 euro, comprensivo anche delle spese sostenute negli anni precedenti per il medesimo intervento *"trainato"*; fruire della detrazione del 75% delle spese sostenute e, comunque, nel limite di 50.000 euro. **Previste ulteriori spese agevolabili**. La detrazione del 75%, infatti, spetta anche per: interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche; spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito, in caso di sostituzione dell'impianto; spese riguardanti le opere di completamento degli interventi, quali quelle di sistemazione della pavimentazione e di adeguamento dell'impianto elettrico nonché di sostituzione dei sanitari (risposta a interpello n. 461/2022). Da ultimo si rammenta che, a seguito