

Gentili dottori,
a seguito dei recenti chiarimenti forniti da parte dell'Agenzia delle Entrate con la circolare 17/E/2023, con il presente documento desideriamo darvi informazioni in merito al bonus per eliminazione barriere architettoniche che permette il recupero, sotto forma di detrazione fiscale o credito d'imposta o sconto in fattura, pari al 75% delle spese sostenute.

AGEVOLAZIONE

In sostanza l'agevolazione consiste in una detrazione d'imposta nella misura del 75% delle spese sostenute per **interventi effettuati dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025 volti a superare ed eliminare le barriere architettoniche su edifici già esistenti.**

Il bonus è pari al 75% delle spese sostenute fino a un importo massimo variabile, a seconda se si tratti di lavori condominiali o su singole unità immobiliari. Viene precisato nella circolare 17/E/2023 che per gli interventi realizzati sulle singole unità immobiliari indipendenti (appartamento posto in condominio o villetta unifamiliare) il limite massimo di spesa è di euro 50.000.

ATTENZIONE: Per usufruire dell'agevolazione, **gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministero dei Lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989** pertanto è necessario che il fornitore dei beni o l'impresa esecutrice delle opere o un tecnico abilitato (architetto, geometra, ecc.) rilascino, sotto la loro responsabilità, **una dichiarazione che attesti lo stato di fatto preesistente** e a lavori ultimati il tecnico abilitato deve redigere **una asseverazione relativa al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche** nel rispetto dei requisiti previsti dal suddetto DM 236/1989.

Alla luce di quanto sopra, **consigliamo** chi fosse interessato a tale agevolazione **di verificare comunque preventivamente la fattibilità con un proprio tecnico specializzato.**

BENEFICIARI

Possono usufruire della detrazione del 75% tutti i soggetti fiscali, sia privati cittadini che soggetti svolgenti attività professionale/autonoma o d'impresa (anche in forma societaria).

E' ovviamente necessario possedere o comunque detenere l'immobile sulla base di un titolo idoneo (es. contratto di locazione) al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente il predetto avvio.

IMMOBILI OGGETTO DEGLI INTERVENTI

Poiché la norma non pone alcun ulteriore vincolo di natura oggettiva al riconoscimento del beneficio, **dovrebbero rientrare nella disciplina agevolativa gli interventi effettuati su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale.**

In particolare, come anche chiarito dall'Agenzia delle Entrate in una risposta, i titolari di reddito d'impresa sono ammessi all'agevolazione a prescindere dalla qualificazione degli immobili sui quali sono stati eseguiti gli interventi come "strumentali", "beni merce" o "beni patrimoniali".

INTERVENTI AGEVOLABILI

Il bonus spetta per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti. Riportiamo di seguito le categorie di lavori agevolabili come indicato, a titolo di esempio, nella citata circolare 17/E/2023:

- 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;
- per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità

immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche;

- in caso di sostituzione degli impianti, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e degli impianti sostituiti;
- per le spese sostenute per le opere di completamento degli interventi quali, ad esempio, quelle di sistemazione della pavimentazione e di adeguamento dell'impianto elettrico.

COME BENEFICIARE DELL'AGEVOLAZIONE

Il bonus può essere fruito sotto forma di detrazione d'imposta nella dichiarazione dei redditi in cinque quote annuali di pari importo, a partire dall'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi. **In alternativa** alla detrazione, come disciplinato dall'art. 2, c. 1-bis, D.L. n. 11/2023, **è ancora possibile optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.**

DOCUMENTAZIONE DA CONTROLLARE E CONSERVARE

- Fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa e la riconducibilità della stessa agli interventi agevolabili.
- Copia bonifici bancari per agevolazioni fiscali (ristrutturazione edilizia - art. 16-bis TUIR) completi della causale del versamento (riportante numero e data fattura e rif. normativo art. 119-ter del DL 34/2020 per eliminazione barriere architettoniche), codice fiscale del soggetto che effettua il pagamento, codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.
- Dichiarazione attestante lo stato di fatto preesistente, rilasciata dal fornitore dei beni, dall'impresa esecutrice delle opere o da un tecnico abilitato.
- Asseverazione post lavori di un tecnico abilitato attestante il rispetto dei requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche)
- Autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non ecceda il limite massimo ammissibile.
- In caso di lavori condominiali, dichiarazione dell'Amministratore di condominio che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione.