

L'Agenzia delle Entrate è intervenuta per fornire i chiarimenti relativi al *bonus* per la rimozione delle barriere architettoniche; tra le molte indicazioni fornite va segnalata la possibilità di fruirla da parte di soggetti diversi dalle persone fisiche, quindi ammesse anche le società, nonché la possibilità di effettuare interventi non solo su fabbricati abitativi, ma altresì su immobili commerciali.

Di seguito i principali chiarimenti forniti:

La Legge di Bilancio 2022 (*articolo 1, comma 42, L. 234/2021*) ha introdotto l'articolo 119-ter, D.L. 34/2020, il quale riconosce una detrazione per le spese sostenute nell'anno 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

Per tali interventi è prevista una detrazione specifica pari al 75% delle spese sostenute, ripartita in 5 quote annuali, con limiti di spesa piuttosto consistenti:

- 50.000 euro per le 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, ovvero
- 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.

Si tratta di una agevolazione autonoma e aggiuntiva, quindi con tetti autonomi, rispetto ad altre 2 previsioni che possono agevolare analoghi interventi:

- detrazione per il recupero del patrimonio edilizio (*detrazione al 50% entro il tetto di 96.000,00 euro*);
- *superbonus 110%*, quale intervento trainato.

Ovviamente, l'Agenzia delle entrate ricorda che, poiché per le spese sostenute per gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche è astrattamente possibile fruire di agevolazioni diverse, in considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle detrazioni previste.

Anche per questa agevolazione è prevista la possibilità di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione in dichiarazione, per la cessione del credito o per il c.d. "*sconto in fattura*".

Nel corso dell'ultimo mese sono stati pubblicati numerose risposte ad istanze di interpello che sono intervenute in relazione a diversi aspetti di tale agevolazione, che hanno aperto anche alle imprese la possibilità di fruire del *bonus* in commento: di seguito di propongono i chiarimenti principali.

Soggetti beneficiari	➔	A differenza degli altri <i>bonus</i> edilizi, che tendenzialmente sono rivolti alle persone fisiche, rientrano nel campo soggettivo di applicazione della nuova disposizione anche 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 (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali).
Tipologia di immobile	➔	Sono agevolate tutte le tipologie di immobili, a destinazione abitativa e non; il <i>bonus</i> può infatti essere calcolato sulle spese per la rimozione delle barriere architettoniche indipendentemente dalla categoria catastale del fabbricato interessato dall'intervento.

Interventi agevolati	➔	<p>Le caratteristiche degli interventi agevolabili sono descritte nel D.M. 236/1989, 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Immobili esistenti	➔	<p>La norma prevede espressamente che la detrazione spetta per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici "<i>già esistenti</i>"; pertanto, l'agevolazione non compete 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 "<i>ristrutturazione edilizia</i>".</p>
Immobili locati	➔	<p>L'agevolazione riguarda non solo gli immobili impiegati direttamente dal possessore, ma anche quelli oggetto di contratto di locazione.</p> <p>Sono ammesse tanto le spese sostenute dal locatore, quanto quelle sostenute dal locatario; in tal caso il contratto deve essere regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.</p>

Si ricorda che, salvo proroghe, la disposizione in commento risulta oggi applicabile alle sole **spese sostenute entro il 2022.**

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si dovesse rendere necessario.

Studio  & Associati s.s.
Dr. Sergio Mantovani