



Bonus barriere architettoniche: quel che resta dopo il D.L. n. 39/2024

di Cristian Angeli | 3 Aprile 2024 | [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#), [Villette](#)

Gli interventi di rimozione delle barriere architettoniche restano agevolabili con tre bonus alternativi, di cui uno è concesso anche alle imprese. Difficoltà per le cessioni.

Con l'ultimo decreto in materia di cessioni dei crediti d'imposta (D.L. n. 39/2024), il Governo ha scelto di limitare ulteriormente la possibilità di usufruire delle opzioni alternative alla detrazione diretta per il Bonus 75% barriere architettoniche (art. 119-ter, D.L. Rilancio).

In sintesi, perché le sfumature sono molte, solo le spese di rimozione delle barriere architettoniche sostenute entro il 30 marzo 2024 possono essere oggetto di sconto in fattura o cessione. Ma nonostante ciò, il bonus non perde la sua rilevanza anche perché i lavori in grado di rimuovere ostacoli all'accessibilità dei luoghi da parte di persone con disabilità possono accedere anche ad altre 2 detrazioni.

Oltre al Bonus Barriere 75%, di cui al DL 34/2020 (art. 119-ter), vi è infatti anche il Bonus Ristrutturazioni (Tuir, art. 16-bis), nonché la possibilità di agevolare i lavori come trainati nell'ambito di interventi Superbonus (DL 34/2020, art. 119).

Ognuno di questi 3 scenari ha le sue specificità: tempistiche, requisiti tecnici e anche beneficiari diversi. Conoscerli aiuta così a comprendere in quale far rientrare i propri lavori, e soprattutto a progettarli nell'ottica del maggior risparmio fiscale possibile. Ad esempio, se si tratta di edifici condominiali è ancora attivo il Superbonus, ma il fatto che la sua aliquota scenderà al 65% nel 2025 può rendere più conveniente separare i lavori di rimozione delle barriere da quelli di efficientamento, per agevolarli successivamente con il Bonus Barriere "classico", che ha un'aliquota al 75% fino a tutto il 2025. Diversa è invece la situazione per le imprese, che non possono essere beneficiarie né nel Superbonus né del Bonus Ristrutturazioni.

Il Superbonus

Con riguardo alle spese per interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere, il Superbonus spetta solo se i lavori sono "trainati" da altri di efficientamento energetico o sismico, e dunque se realizzati congiuntamente agli stessi. Questa strada, dunque, è impraticabile per chi abbia intenzione solo di rimuovere le barriere; se invece i progetti prevedono anche interventi più estesi, allora sarà necessario verificare la presenza dei requisiti Superbonus, facendo transitare sotto il suo alveo anche l'eliminazione delle barriere.

Il Superbonus però ha aliquote differenziate in base all'anno in cui si sostengono le spese, spettando al 70% se sostenute entro il 31 dicembre 2024 e al 65% se sostenute entro il 31 dicembre 2025. Perciò, nelle valutazioni in ordine al bonus da attivare, è decisiva la progettazione. Se, ad esempio, si pianifica di effettuare nel 2024 opere di efficientamento che si protrarranno anche nel 2025, potrebbe essere il caso di "aspettare" a rimuovere le barriere e, con le dovute attenzioni del caso, farlo solo una volta chiuso il cantiere Superbonus, fruendo separatamente del Bonus Barriere "classico" che è più vantaggioso.

E non solo: l'attuale normativa (dopo le modifiche) permette l'accesso al Superbonus solo ad alcuni soggetti: i condomini, le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari, le Onlus, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale. In altre parole, le persone fisiche proprietarie di singole unità o di edifici unifamiliari (villette) e le imprese, non possono scegliere se agevolare la rimozione delle barriere con Superbonus, essendo disponibili per tali soggetti le opzioni descritte in seguito, in maniera differenziata tra persone fisiche e imprese.

Il nuovo DL 39/2024 ha inoltre bloccato cessioni e sconto in fattura per il Superbonus a meno che, oltre ad aver presentato la Cilas entro il 16 febbraio 2023, non siano state pagate fatture in relazione a lavori già eseguiti entro il 30 marzo 2024.

Bonus barriere 75%

Se il progetto da realizzare prevede solo la realizzazione in edifici già esistenti di interventi di superamento delle barriere, una formula da considerare è quella regolata dall'art. 119-ter del DL 34/2020. A partire dal 30 dicembre 2023, tale detrazione non riguarda più qualsiasi intervento di eliminazione delle barriere, ma solo quelli aventi a oggetto scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici (DL 212/2023).

Il primo elemento per comprendere se questa sia la detrazione migliore è che si tratta di un bonus in vigore fino al 31 dicembre 2025, nella misura del 75% delle spese sostenute, fino a un massimo differenziato in base al tipo di edificio (50.000 euro per immobili unifamiliari e unità funzionalmente indipendenti, 40.000 euro moltiplicati per il numero di unità presenti in edifici da 2 a 8 unità, 30.000 moltiplicati per il numero di unità presenti in edifici con più di 8 unità). Si tratta di un'opzione a cui possono accedere gli "esclusi" dal Superbonus (villette e imprese), ma a cui potrebbero valutare di accedere anche i condomini che hanno in programma interventi di efficientamento che fruiranno di una percentuale di Superbonus (70% o 65%) inferiore a quella del Bonus Barriere (75%). In relazione a tale bonus, il nuovo D.L. n. 39/2024 permette la cessione del credito o lo sconto in fattura solo per le spese sostenute entro il 30 marzo 2024, a meno che, entro tale data sia stato già richiesto il titolo abilitativo o, in caso di edilizia libera, siano già iniziati i lavori o già pagati acconti in relazione ad accordi vincolanti già esistenti tra le parti.

Il Bonus Ristrutturazioni

Infine, le persone fisiche interessate a rimuovere barriere hanno a disposizione un'ulteriore detrazione (anch'essa alternativa rispetto a Superbonus e Bonus Barriere), quella prevista dall'art. 16-bis del Tuir specificamente per i redditi Irpef. Sono dunque escluse le imprese, ma i beneficiari possono essere anche gli imprenditori individuali, per immobili non rientranti tra i beni merce o strumentali, i soggetti che producono redditi in forma associata (indicati all'art. 5 del Tuir: società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice, imprese familiari, come evidenziato dalla Circolare n. 17/2023 (pag. 10)).

È un bonus "a regime", per il quale cioè non esiste una data di scadenza, risultando attivabile in qualsiasi anno, anche in relazione all'eliminazione di barriere. Tuttavia, anche in questo caso si dovranno operare valutazioni tecniche basate sui tempi. Infatti, l'aliquota del Bonus Ristrutturazioni è fissata al 50% fino a un massimo di 96.000 euro per ogni unità immobiliare per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024, mentre tali misure scenderanno al 36% e a 48.000 euro a partire dal 1° gennaio 2025. Nella scelta tra il Bonus Ristrutturazioni e il Bonus Barriere, va anche considerato il fatto che il primo è da ripartire in 10 anni, mentre il secondo in 5, cosicché il contribuente dovrà valutare attentamente la propria capienza fiscale rispetto all'importo e alla ripartizione temporale delle detrazioni.

Il Bonus Ristrutturazioni, infine, non subisce le nuove restrizioni a sconto in fattura e cessione del credito del nuovo DL 34/2024, con la conseguenza che restano in vigore le limitazioni già previste dal DL 11/2023, il cui art. 2, co. 3 prevede la possibilità di eseguire tali pratiche alternative solo se il titolo abilitativo dei lavori è stato richiesto entro il 16 febbraio 2023 o i lavori sono iniziati entro tale data se il titolo non è necessario.

Le altre opportunità per le imprese

Insomma, la progettazione tecnico-fiscale della rimozione di barriere si orienta necessariamente in maniera diversa in base al soggetto che realizza i lavori. Nel caso delle imprese, si è visto che l'unica strada praticabile è quella del Bonus Barriere "classico". Tuttavia, non vanno escluse le altre detrazioni ancora disponibili per imprese e società, innanzitutto l'Ecobonus (DL 63/2013, art. 14) e il Sismabonus (DL 63/2013, art. 16). Questi possono essere attivati entro il 31 dicembre 2024, ma ciò non significa che col finire dell'anno le possibilità per le imprese si esauriscano. Il Bonus Barriere resta intatto fino al 31 dicembre 2025, e rimane un ulteriore strumento interessante, soprattutto per le imprese di costruzioni che si occupano anche della vendita degli immobili. L'anno prossimo, infatti, sarà ancora possibile offrire il bonus "acquisti" (Tuir, art. 16-bis, co. 3), che per quanto non spetti direttamente all'impresa che esegue i lavori, rappresenta comunque un forte strumento "commerciale", nel senso che la vendita degli immobili, diventando più conveniente per gli acquirenti, diventa più attrattiva.

<https://www.cristianangeli.it/bonus-barriere-architettoniche-quel-che-resta-dopo-il-d-l-n-39-2024/>