



Fino al 2025 sconto del 75% per gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche

di Cristian Angeli | 8 Marzo 2023 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Pertinenze](#)

La legge di bilancio 2023 ha previsto la proroga fino al 31/12/2025 con importanti novità: ora è sufficiente la "maggioranza semplificata" per approvare i lavori.

Con il termine barriere architettoniche si indicano tutti gli ostacoli (scale, porte strette, marciapiedi senza rampe) che non permettono la completa mobilità di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta, temporaneamente o permanentemente. La loro presenza può impedire, a quanti hanno difficoltà motorie o sensoriali, di uscire da casa, di andare a scuola o al lavoro, di stare con gli altri.

Il bonus 75% offre un'occasione imperdibile per effettuare interventi finalizzati a eliminare le **barriere architettoniche**, anche perché mette a disposizione massimali di spesa che si sommano a quelli relativi agli

altri bonus edilizi.

Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche che possono godere dell'agevolazione 75%

La detrazione fiscale del 75% spetta, fino al 31/12/2025 «*per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti*».

Rientrano nella categoria degli interventi agevolati, purché conformi alle prescrizioni tecniche previste dalla legge sull'**abbattimento delle barriere architettoniche**:

- quelli effettuati per l'eliminazione delle barriere architettoniche (per esempio introduzione di ascensori e montacarichi, sostituzione di gradini con rampe, etc);
- quelli di ripristino e di completamento (per esempio rifacimento di pavimenti, sostituzione di sanitari, adeguamento dell'impianto elettrico, etc);
- i lavori eseguiti per la realizzazione di strumenti e impianti che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo tecnologico, siano idonei a favorire la mobilità interna ed esterna delle persone portatrici di handicap.

Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236, 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.

La detrazione non si applica, invece, per il semplice acquisto di strumenti o beni mobili, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità della persona con disabilità.

I massimali di spesa e i vantaggi del bonus 75%

Una valida illustrazione di questo bonus fiscale può essere ritrovata, oltre che nella apposita guida informativa presente nel sito dell'Agenzia delle Entrate, nel testo della risposta a interpello n. 291 del 2022.

La detrazione, da ripartire in 5 quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75 per cento delle spese sostenute ed 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 a euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

Ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 7 (210.000 euro).

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 degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare che possiede.

La particolarità (e il vantaggio) del bonus 75% è che si tratta di una agevolazione completamente autonoma rispetto al **Superbonus** e che si può aggiungere ad esso. Quindi può essere fruita anche nel caso in cui, per qualche motivo, vengano meno i presupposti per l'accesso al 110% (ad esempio se non si ottiene il doppio salto di classe energetica nel caso di ecobonus su parti comuni).

La detrazione spetta anche se l'intervento, finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche, è effettuato in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto di lavori.

Il bonus 75% non vale in caso di demolizione e ricostruzione

La norma prevede che la detrazione spetta per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici *"già esistenti"*.

L'agevolazione, pertanto, 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 esistente inquadrabili nella categoria della ***"ristrutturazione edilizia"***.

Le novità in vigore da quest'anno

Dal 1 gennaio 2023 le delibere condominiali di approvazione dei lavori di abbattimento delle barriere architettoniche che beneficiano della detrazione 75% possono essere assunte se vota favorevolmente la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio (maggioranza semplificata, come per il Superbonus).

Purtroppo, anche per questa agevolazione, il DL 11/2023 ha vietato lo sconto in fattura e la cessione del credito per le spese inerenti ai lavori che iniziano dopo il 16 febbraio 2023.

<https://www.cristianangeli.it/fino-al-2025-sconto-del-75-per-gli-interventi-finalizzati-alleliminazione-delle-barriere-architettoniche/>