



Bonus barriere architettoniche 75%: c'è un refuso nella norma?

di Cristian Angeli | 3 Maggio 2023 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Pertinenze](#)

Il testo dell'art. 119-ter del DL 34/2020 non è del tutto chiaro, ma la risposta n. 461/2022 dell'Agenzia delle Entrate apre la strada a una risposta affermativa.

Sono una persona disabile e vivo al terzo piano di una palazzina priva di ascensore per la quale è stato approvato dall'assemblea dei condòmini un intervento edilizio per eliminare le barriere architettoniche nelle parti comuni, usufruendo del bonus 75% di cui all'art. 119-ter del DL 34/2020. L'intervento prevede l'installazione di un ascensore esterno e l'adeguamento dei marciapiedi di accesso allo stabile, con la possibilità di beneficiare per i lavori dello sconto in fattura.

Grazie ai lavori potrò finalmente entrare e uscire senza essere aiutato da nessuno.

Per essere completamente autonomo avrei però necessità di intervenire anche all'interno del mio appartamento, che presenta numerosi ostacoli. Dovrei adeguare il bagno, allargandolo, e sostituire le porte, che ho difficoltà ad aprire.

Vorrei sapere se anche per i lavori interni al mio appartamento, che svolgerai in modo autonomo rispetto al condominio, è possibile ottenere il bonus 75%, con sconto in fattura, per l'eliminazione delle barriere

architettoniche.

Bonus barriere architettoniche: l'esperto risponde

Il quesito posto dal gentile lettore riguarda l'applicazione del bonus barriere architettoniche 75% per lavori di adeguamento su una singola unità immobiliare posta all'interno di un condominio. La tematica è controversa, e il legislatore non è stato del tutto chiaro. Ma andiamo con ordine, partendo da alcune considerazioni di buon senso.

Il bonus barriere architettoniche 75%, come si legge sul sito dell'Agenzia delle Entrate, è una detrazione fiscale introdotta dalla legge n. 234/2021 (legge di bilancio 2022) *"per favorire la mobilità interna ed esterna della persona con disabilità"*.

Sembra dunque "logico" (anche se la logica non sempre è compatibile con le detrazioni fiscali) poter beneficiare del bonus per effettuare opere che riguardano sia le parti comuni del palazzo (es. ascensore) sia le parti di proprietà di proprietà esclusiva (es. l'adeguamento del bagno o degli infissi), tanto più se l'unica condizione generale, come specificato sempre da AdE, è la seguente: *"per usufruire dell'agevolazione gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989"*, che contiene le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Sembra altrettanto scontato potersi affidare alle regole ormai consolidate che valevano (e che valgono ancora, essendo tuttora vigente) per il bonus barriere architettoniche classico, quello al 50%, per il quale non vi sono dubbi che i lavori interni alle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione, come confermato da varie circolari dell'Agenzia delle Entrate.

Del resto, a pag. 79 della circolare 23/E/2022 si legge che *"la nuova agevolazione si aggiunge alla detrazione già prevista – nella misura del 50 per cento"*, facendo ben intendere che si tratta di due bonus della stessa "famiglia". Tuttavia, a seguito del D.L. n. 11/2023, il legislatore ha negato la pratica dello sconto in fattura e della cessione del credito per il bonus al 50%, mantenendoli per il bonus al 75%.

Testo normativo poco chiaro

Il dubbio sollevato dal lettore nasce dal testo della norma che regola il bonus 75%, ovvero l'art. 119-ter del D.L. n. 34/2020 che, letteralmente, fa riferimento solo agli *"edifici già esistenti"*, non menzionando in modo esplicito la possibilità di applicare la detrazione anche agli interventi sulle singole unità immobiliari. L'articolo cita infatti le *"unità immobiliari"* solo al comma 2, lettera a), definendo i limiti di spesa nel caso di edifici unifamiliari e unità funzionalmente indipendenti (*"euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti"*).

Nei successivi punti b) e c) del medesimo comma figurano ancora le unità immobiliari, ma con una diversa accezione, poiché vengono definiti i massimali di spesa (30mila o 40mila euro) sostenuta *“per gli edifici”* e non per le singole unità (più precisamente è specificato che gli importi vanno *“moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio”*).

Si tratta di un refuso l’aver esplicitato l’applicabilità dei massimali alle singole unità immobiliari solo alla lettera a) e non anche alle lettere b) e c)?

E se non fosse un refuso, quale sarebbe il regime fiscale per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche eseguiti all’interno delle unità facenti parte di un condominio?

Applicazione restrittiva della norma

Un’interpretazione *“conservativa”* e *“restrittiva”*, basata sul testo letterale della norma, potrebbe portare a ritenere che i massimali indicati al comma 2 lett. b) e c) dell’art. 119-ter siano da riferire solo alle opere realizzate sulle parti comuni di condomini, per le quali si potrebbe beneficiare dello sconto in fattura.

Ammettendo tale interpretazione, per i lavori su parti di proprietà esclusiva rimarrebbe aperta al singolo contribuente solo la strada del bonus 50% entro il limite di 96.000 euro per ogni unità immobiliare (senza possibilità di sconto in fattura e/o cessione del credito). Un simile approccio risulta cautelativo, escludendo cessione del credito e sconto in fattura per le opere private, ma porta a determinare un livello di detrazione maggiore, pari a 48.000 euro (50% di 96.000), mentre se si ammettesse l’utilizzo del bonus al 75% anche per gli interventi sulle singole unità, il massimale di spesa agevolabile (ad esempio nel caso dei grandi condomini) sarebbe pari a meno della metà: 30.000 euro per unità abitativa, con una conseguente detrazione di 22.500 euro (75% di 30.000).

Applicazione estensiva, tenendo conto della prassi

Se è vero, come è vero, che l’art. 119-ter del D.L. n. 34/2020 fa riferimento solo agli *“edifici”* e cita le *“unità immobiliari”* solo con riferimento agli edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti, un’interpretazione più estensiva della norma non può esimersi dal prendere in considerazione la prassi fiscale. Infatti, la già menzionata circolare n. 23/E/2022, a pagina 79, a proposito dei limiti di spesa riferiti al bonus barriere 75%, distingue tra *“il caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio”* e *“quello riferito alle singole unità che lo compongono”*, lasciando intendere la compresenza di due limiti di spesa differenti e sottintendendo la possibilità di fruire del bonus al 75% anche per lavori sulle singole unità, senza però offrire delucidazioni più puntuali.

L’interpello 461/2022

Viene in aiuto l'[interpello n. 461/2022](#). L'istante è comproprietaria con il coniuge di due appartamenti adiacenti in un condominio con più di otto unità immobiliari, su cui sono in corso lavori per collegare le due unità immobiliari ed eliminare le barriere architettoniche al loro interno. Il dubbio che sottopone all'Agenzia delle Entrate verte sulla tipologia di interventi ammessi al bonus 75% e se, in particolare, possano fruire dell'agevolazione le spese per l'ampliamento e la sostituzione delle porte, con conseguente sistemazione della pavimentazione, oltre che le spese per la ristrutturazione del bagno.

L'Agenzia delle Entrate risponde come segue: *“qualora i prospettati interventi di ristrutturazione completa del bagno e di ampliamento e sostituzione delle porte rispettino le caratteristiche tecniche previste dal citato decreto ministeriale n. 236 del 1989 e, dunque, possano essere qualificate come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, l'Istante potrà fruire della detrazione di cui al citato articolo 119-ter del decreto Rilancio [...]. 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”*.

Risposta al quesito

Pur essendo di fronte a un testo normativo non del tutto chiaro, per il quale si auspica un intervento dell'AdE, gli elementi appena illustrati, oltre al buon senso, portano a concludere che il bonus barriere architettoniche al 75% sia applicabile anche nel caso di interventi eseguiti all'interno di singole unità immobiliari. Come detto, infatti, l'Agenzia delle Entrate non solo considera nella circolare 23/E/2022 il beneficio al 75% analogo al bonus “ordinario” al 50% (con la conseguenza che sarebbe poco ragionevole vietare solo per uno dei due l'applicazione alle singole unità), ma ha anche espresso il suo parere favorevole a che, nel caso dell'interpello 461/2022, il contribuente agevolasse i lavori sulle porte del proprio appartamento, nel rispetto delle caratteristiche tecniche previste dal DM n. 236 del 1989, purché cioè comportino l'installazione di infissi adatti ai disabili.

Unendo i puntini, dunque, si ritiene verosimile ritenere che i contribuenti possano vedere applicato lo sconto in fattura del 75% sui costi della rimozione di barriere architettoniche anche riferiti al loro appartamento. Considerando tuttavia che, ad oggi, l'unica risposta nota che avvalorata detta tesi è la n. 461/2022, resta consigliabile inoltrare uno specifico interpello agli uffici dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competenti, soprattutto qualora si tratti di interventi di una certa entità.

<https://www.cristianangeli.it/bonus-barriere-architettoniche-75-ce-un-refuso-nella-norma/>