

**LEGGE 197/2022**  
**ALTRI 3 ANNI DI “BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE”**

**Maxi proroga per la detrazione del 75% sugli interventi diretti a rimuovere limiti e ostacoli agli spostamenti o alla fruizione di servizi, specialmente da parte delle persone con disabilità**

L'art. 1, [comma 365](#), della legge 29/12/2022 n. 197 (CONFIMI ROMAGNA NEWS nn. 2 e 1 del 2023) ha confermato fino al 31 dicembre 2025 l'agevolazione finalizzata al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti, che altrimenti sarebbe terminata lo scorso 31 dicembre (la precedente legge di Bilancio ne aveva sancito l'applicazione alle sole spese del 2022).

Di seguito quanto in argomento precisato dall'Agenzia delle Entrate tramite la rivista “Fisco Oggi”, il 17 gennaio 2023.

**Per cosa, a chi e in che misura**

La misura di favore, originariamente circoscritta alle spese sostenute dall'1 gennaio al 31 dicembre 2022 e ora estesa a quelle sostenute fino al **31 dicembre 2025**, è stata introdotta dalla legge di bilancio 2022 (art. 1, [comma 42](#), legge n. 234/2021), tramite inserimento nel “decreto Rilancio” (d.l. n. 34/2020) di un nuovo [articolo 119-ter](#).

Si tratta di una detrazione dall'imposta lorda sui redditi, fino a concorrenza del suo ammontare (se non c'è capienza, la parte eccedente non è rimborsabile), pari al 75% delle **spese sostenute per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti**; dunque, non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della “ristrutturazione edilizia” ([circolare 23/2022](#), paragrafo 3.5).

Sono invece ugualmente agevolabili 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, lo smaltimento e la bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Per accedere al beneficio fiscale, gli interventi devono rispettare i requisiti individuati dal [decreto ministeriale 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.

Sono ammessi al bonus barriere le persone fisiche, compresi 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**, siano essi persone fisiche, enti, **società di persone o società di capitali**. Non può fruirne chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva, venendo a mancare, in tali circostanze, un'imposta lorda sulla quale poter operare la detrazione.

Questa deve essere ripartita tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e va calcolata su un ammontare complessivo di spese non superiore a:

- 50mila 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
- 40mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, in caso di edifici con numero di unità immobiliari da due a otto
- 30mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, in caso di edifici con più di otto unità immobiliari.

Ciò – ha spiegato l'Agenzia delle entrate nella circolare 23/2022, già citata – significa che, ad esempio, per un edificio composto da quindici unità immobiliari, il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione è 530mila euro, importo dato dalla somma di 320mila (40mila x 8) e 210mila (30mila x 7). Tale ammontare rappresenta il tetto di spesa agevolabile riferito all'intero edificio; pertanto, se l'intervento riguarda un edificio in condominio, ciascun condomino può calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà (o all'eventuale diverso criterio applicabile) ed effettivamente rimborsata, anche in misura superiore all'importo commisurato alla singola unità immobiliare che possiede.

Proprio a proposito di lavori condominiali, è stato ora specificato che, per le deliberazioni in sede di **assemblea condominiale** relative agli interventi di rimozione di barriere architettoniche, è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti **un terzo del valore millesimale** dell'edificio.

Rispetto alle regole ordinarie che, per il quorum deliberativo, richiedono un numero di voti rappresentativo di almeno la metà del valore dell'edificio, si tratta di una facilitazione, che favorisce l'approvazione dei lavori; la stessa maggioranza semplificata - ricordiamo - già si applica agli incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici, ossia agli interventi agevolati con il "superbonus" ([articolo 119](#), d.l. 34/2020).

### **Opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito**

I contribuenti che acquisiscono il diritto al "bonus barriere", anziché avvalersene direttamente nella dichiarazione dei redditi, possono optare, come prevede lo stesso "decreto Rilancio" ([articolo 121](#), d.l. 34/2020):

- o per lo sconto in fattura anticipato dal fornitore dei beni o servizi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta utilizzabile in compensazione o cedibile a ulteriori soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari
- o per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Sono possibili tre ulteriori cessioni (limite così elevato, rispetto alle precedenti due, dal "decreto Aiuti quater", convertito in [legge](#) la settimana scorsa e prossimo alla pubblicazione in Gazzetta – articolo 9, comma 4-bis, d.l. 176/2022) se effettuate a favore di soggetti "vigilati", cioè iscritti al rispettivo albo (banche, intermediari finanziari e società appartenenti a un gruppo bancario), ovvero di imprese di assicurazione autorizzate a operare in Italia. Alle banche e alle società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo è sempre consentita la cessione a soggetti diversi dai consumatori o utenti (cioè dalle persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale) che hanno

stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa o con la capogruppo, in pratica, quindi, a tutti i loro correntisti che sono società, professionisti e partite Iva, senza facoltà di successiva cessione.

Sono comunque applicabili i controlli preventivi e le misure anti frodi ([articolo 122-bis](#), comma 4, d.l. 34/2020), secondo cui i soggetti che intervengono nelle cessioni non devono procedere con l'acquisizione del credito se ricorrono i presupposti che fanno scattare gli obblighi di segnalazione delle operazioni sospette e di astensione (artt. [35](#) e [42](#), d.lgs. 231/2007). Sono nulli i contratti di cessione conclusi senza rispettare queste regole.

In caso di esercizio dell'opzione, il contribuente deve richiedere a un professionista abilitato o al responsabile di un Caf il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione e far asseverare da un tecnico abilitato la congruità delle spese sostenute, tranne quando si tratta di opere classificate come attività di edilizia libera e di interventi di importo complessivo non superiore a 10mila euro.