

**Risposta n. 293/2022**

**OGGETTO:** Barriere architettoniche - detrazione del 75 per cento per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche, Articolo 119-ter decreto legge n. 34 del 2020

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

**QUESITO**

L'*Istante*, condominio minimo a prevalente destinazione abitativa, composto da cinque unità immobiliari, intende effettuare sulle parti comuni dell'edificio e sulle singole abitazioni i seguenti interventi:

- riduzione del rischio sismico di cui all'art. 119, comma 4, decreto legge n.34 del 2020;
- isolamento termico dell'edificio di cui all'articolo 119, comma 1, del decreto legge n. 34 del 2020;
- restauro e risanamento delle facciate dell'edificio ai sensi dell'articolo 1 legge n. 160 del 2019;
- sostituzione degli impianti autonomi di climatizzazione invernale e degli infissi ai sensi dell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013;
- lavori di ristrutturazione ai sensi dell'articolo 16- *bis* del testo unico di cui

al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR) e non rientranti in quelli precedenti;

Poiché oltre agli interventi sopra descritti i condomini hanno intenzione di eseguire opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche, installando un ascensore, chiedono se tale intervento- effettuato ai sensi dell'articolo 119 - *ter* del decreto legge n. 34 del 2020, che prevede una detrazione del 75 per cento delle spese sostenute nel 2022 - goda di un ulteriore e autonomo limite di spesa rispetto a quello previsto per gli interventi di cui all'articolo 16 *bis* del TUIR.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

*L'Istante* - premesso che, come ribadito dalla circolare 30/E del 2020 , qualora sul medesimo edificio siano effettuati più interventi agevolabili, è possibile fruire della corrispondente detrazione nei limiti di spesa specificatamente prevista per ciascuno di essi, purché ovviamente siano contabilizzate separatamente le spese riferite a ciascun intervento - ritiene che l'intervento condominiale volto ad eliminare le barriere architettoniche effettuato ai sensi dell'articolo 119-*ter* del decreto legge n. 34 del 2020 possa godere di un autonomo limite di spesa (pari ad euro 40.000 per ogni unità immobiliare).

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

In via preliminare, si rappresenta che non è oggetto della presente risposta la verifica del possesso dei requisiti necessari ai fini dell'applicazione delle detrazioni di cui all'art. 119 del decreto legge n. 34 del 2020, dell'articolo 1 della legge n. 160 del 2019, dell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 e dell'articolo 16-*bis* del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), rimanendo al riguardo impregiudicato ogni potere di controllo da parte

dell'amministrazione finanziaria.

L'articolo 119-*ter* del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (decreto *Rilancio*), introdotto dall'articolo 1, comma 42, della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022), riconosce ai contribuenti, ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

La nuova agevolazione si aggiunge alla detrazione già prevista - nella misura del 50 per cento - per gli interventi per l'abbattimento e l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera e), del TUIR che disciplina una detrazione dall'imposta lorda delle persone fisiche per le spese sostenute per la realizzazione degli interventi ivi indicati, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze. Ai sensi dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, la detrazione spetta attualmente nella misura del 50% delle spese sostenute su un ammontare massimo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare.

La nuova agevolazione si aggiunge, inoltre, alla detrazione di cui all'articolo 119, commi 2 e 4, del decreto *Rilancio* (cd. *Superbonus*).

Tanto premesso, la detrazione di cui al citato articolo 119-*ter* del decreto *Rilancio*, da ripartire tra gli aventi diritto, 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).

Inoltre, nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio considerato che il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

In tal caso 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 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.

Ai sensi del comma 4 del citato articolo 119-ter del decreto *Rilancio* ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi in questione devono rispettare «*i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236*», con il quale è stato emanato il "Regolamento di attuazione dell'art. 1 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 - *Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata*».

Riferendosi la norma alle «*spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022*», senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione della detrazione alla data di avvio degli interventi, ai fini dell'imputazione delle spese stesse occorre fare riferimento per le persone fisiche, al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono.

Nel caso di specie, pertanto, l'*Istante* potrà fruire, nel rispetto di ogni requisito previsto dalla normativa e non oggetto della presente risposta - per le spese sostenute nel 2022 - della detrazione di cui all'articolo 119-*ter* del decreto *Rilancio* calcolata sul limite di spesa, autonomo rispetto a quanto previsto per gli interventi di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR, di euro 200.000 (5 x 40.000), nel presupposto che l'edificio sia composto da cinque unità immobiliari.

Resta fermo che, in considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, l'*Istante* potrà avvalersi, per le spese di installazione dell'ascensore, di una sola agevolazione, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**