

Risposta n. 291/2022

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

Il Condominio composto da dodici unità immobiliari, nel quale l'*Istante* è proprietario di un'unità abitativa, ha deliberato in assemblea di autorizzare l'installazione di una piattaforma elevatrice, al solo servizio dell'abitazione dell'*Istante* medesimo in cui risiede anche un suo familiare disabile in situazione di gravità (comma 3, art.3 della legge 104 del 1992) posta al terzo piano, al fine di abbattere le barriere architettoniche.

Il predetto intervento - già avviato nel 2021 e per il quale l'*Istante* ha versato in tale anno un acconto di XXXX euro su un preventivo di XXXX euro - rientra tra quelli per i quali spetta la detrazione prevista dall'articolo 16-*bis*, comma 1, lett. e) del TUIR. Considerato, tuttavia, che la legge di bilancio 2022 ha inserito, nel decreto legge n. 34 del 2020, l'articolo 119-*ter* che riconosce una detrazione dall'imposta lorda pari al 75 per cento delle spese sostenute nel 2022 per interventi finalizzati al superamento e

all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti, l'*Istante* chiede se può fruire di tale detrazione per le spese sostenute nel 2022 anche se l'intervento è iniziato nell'anno precedente.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene di aver diritto alla detrazione del 75 per cento prevista dall'articolo 119-*ter* del decreto legge n. 34 del 2020 per le spese che sosterrà nel 2022 - nel limite di spesa di euro 30.000 per unità immobiliare essendo il condominio composto da più di 8 unità immobiliari - e di aver diritto alla detrazione del cinquanta per cento, di cui all'articolo 16- *bis* del TUIR, per le spese eccedenti il suddetto limite e per l'acconto sostenuto nel 2021.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 16-*bis* del Testo unico delle imposte sui redditi di cui al d.P.R. n. 917 del 1986 (di seguito TUIR) disciplina una detrazione dall'imposta lorda delle persone fisiche per le spese sostenute, tra l'altro, per la realizzazione degli interventi ivi indicati effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze nonché sulle parti comuni degli edifici.

Ai sensi dell'articolo 16, comma 1 del decreto legge 4 giugno 2013. n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, la detrazione attualmente è pari al 50 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare.

Il limite di spesa ammesso alla detrazione è annuale e riguarda il singolo immobile; le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate, dal condomino o dall'unico proprietario dell'intero edificio, in modo autonomo ai fini

dell'individuazione del limite di spesa detraibile. Pertanto, nel caso in cui vengano effettuati dal medesimo contribuente, anche nello stesso edificio, sia lavori sulle parti comuni che lavori sul proprio appartamento, la detrazione spetta nei limiti di spesa precedentemente riportati, applicabili disgiuntamente per ciascun intervento. Nel caso di titolarità di più appartamenti, il limite massimo di spesa relativo ai lavori sulle parti comuni va considerato autonomamente per ciascuna abitazione e, in caso di più contitolari dell'unità abitativa, deve essere suddiviso tra gli stessi.

Ai sensi del comma 1, lett. e), del citato articolo 16-*bis* del TUIR, la detrazione spetta per le spese sostenute per gli interventi *«finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104»*.

Come ribadito, da ultimo, con la circolare 25 giugno 2021, n.7/E si tratta di opere che possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori quali, ad esempio, la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici che presentino le caratteristiche tecniche previste dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (legge di settore).

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.

Nella medesima circolare n. 7/E del 2021 è stato, inoltre, chiarito che in caso di installazione, nel cavedio condominiale, dell'ascensore e di spesa sostenuta per intero

da un solo condomino, a questo è riconosciuta la detrazione, da applicare entro il limite massimo consentito dalle disposizioni vigenti *ratione temporis*, con riferimento alla parte di spesa corrispondente alla ripartizione in base alla tabella millesimale del condominio o in base a altre modalità stabilite dall'assemblea dei condomini, in quanto l'ascensore diviene "oggetto di proprietà comune" e, quindi, è utile (e utilizzabile) per tutti i condòmini.

Per l'installazione di un montascale la detrazione, invece, spetta interamente al condomino disabile che ha sostenuto integralmente le spese, trattandosi di un mezzo d'ausilio utilizzabile dal solo condomino disabile. Anche la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione rientra tra questa tipologia di spesa agevolabile.

L'articolo 119-*ter* del decreto *Rilancio*, introdotto dall'articolo 1, comma 42, della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022), inoltre, 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 nell'anno 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, tra l'altro, alla detrazione già prevista per gli interventi per l'abbattimento e l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui al citato articolo 16-*bis*, comma 1, lettera e), del TUIR.

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).

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. 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.

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, considerato che, come dichiarato dall'*Istante*, la piattaforma

elevatrice - ancorché al servizio solo dell'abitazione dell'*Istante* - è installata, a seguito dell'autorizzazione deliberata dall'assemblea del condominio, in un edificio composto da dodici unità immobiliari, il limite massimo complessivo di spesa, riferito all'intero edificio, ammesso alla detrazione è pari a euro 440.000 ottenuto moltiplicando 40.000 per 8 (320.000) e 30.000 per 4 (120.000).

L'*Istante* potrà, pertanto, fruire - nel rispetto di ogni requisito previsto dalla normativa e non oggetto del presente interpello - della detrazione di cui all'articolo 119-*ter* del decreto legge n. 34 del 2020 per le spese a lui imputate dall'assemblea condominiale ed effettivamente sostenute nell'anno 2022.

Per le spese sostenute nel 2021, l'*Istante* potrà, invece, fruire, nel rispetto di ogni altro requisito previsto dalla normativa, della detrazione di cui al citato articolo 16-*bis*, comma 1, lett. *e*) del TUIR pari al cinquanta per cento delle spese medesime.

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)