

IMMOBILI. L'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate sui massimali favorisce gli enti non profit

# Barriere architettoniche, bonus più ricco

COSTANZA BONELLI

Lo scorso mese l'Agenzia delle entrate è tornata sul tema del bonus per l'abbattimento delle barriere architettoniche con un chiarimento che può essere di particolare interesse per gli enti non profit perché prende in considerazione lavori effettuati su fabbricati catastalmente autonomi, ma non inseriti in un contesto condominiale, situazione spesso riscontrabile a proposito degli ambienti utilizzati dagli enti.

Il quesito posto riguarda il limite di spesa sul quale calcolare il beneficio fiscale e, cosa che rende ancora più interessante la risposta, viene adottata un'interpretazione più favorevole di quella ipotizzata dal proprietario.

Prima di entrare nel merito del documento (Risposta n. 89 del 7 aprile 2025) riassumiamo brevemente la disciplina del bonus che consiste nella detrazione pari al 75% delle spese sostenute per gli interventi di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche effettuate dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025 su edifici già esistenti.

**I soggetti che possono usufruire del bonus.** L'agevolazione riguarda tutti i soggetti, sia persone fisiche che società o enti, compresi, quindi, gli enti non commerciali, sia nel caso in cui svolgano solo attività istituzionali di natura non commerciale, sia qualora svolgano anche attività commerciali.

La detrazione spetta al proprietario o titolare di diritti reali sui fabbricati (uso, usufrutto, superficie), ma anche ad inquilini o comodatari; infatti, analogia a quanto chiarito in riferimento alle altre agevolazioni previste per interventi di recupero edilizio (cfr. risposte a interpello Agenzia delle entrate 6.9.2022, n. 444 e 21.9.2022, n. 465) il bonus compete ai conduttori e ai comodatari a condizione che:

- gli immobili oggetto degli interventi siano detenuti in base ad un contratto regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio;
- ottengano il consenso del proprietario;
- sostengano le spese relative agli interventi.

**Lavori agevolabili.** L'agevolazione, che è stata introdotta dall'articolo 119-ter del D.L. 34/2020, inizialmente aveva un perimetro oggettivo molto ampio (comprendeva, ad esempio, anche il rifacimento dei bagni, la sostituzione di infissi e l'automazione degli impianti), ma dal 30 dicembre 2023 a seguito delle modifiche apportate dal D.L. 212/2023, gli interventi per i quali viene riconosciuto il bonus sono limitati a quelli riguardanti: scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici.

Per poter accedere alla detrazione, gli interventi devono rispettare i requisiti tecnici previsti dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14.6.1989, n. 236 "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" e la conformità ai requisiti prescritti deve essere asseverata. Va quindi acquisita una specifica cer-

tificazione da parte di un tecnico abilitato, unitamente alle attestazioni di conformità dei prodotti installati fornite dalle ditte, per comprovare l'effettiva rimozione o superamento delle barriere preesistenti.

Va tenuto presente che il D.M. 236/1989, all'articolo 7.5, prevede la possibilità di deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica di applicazione delle prescrizioni, connessa agli elementi strutturali e impiantistici esistenti. L'organo competente per la valutazione tecnica e il rilascio dell'autorizzazione in deroga è il Sindaco, previo parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale o del tecnico incaricato. Se il Sindaco riconosce che l'intervento facilita comunque l'accesso all'edificio per i portatori di handicap, l'intervento è agevolabile. Un esempio tipico è la deroga sulla larghezza della cabina ascensore (ad esempio, 70 cm invece di 80 cm) purché si dimostri che una carrozzina possa comunque entrarvi.

A proposito dei fabbricati oggetto degli interventi va chiarito che la norma si riferisce ad «edifici già esistenti» sono pertanto esclusi gli interventi su fabbricati di nuova costruzione, così come quelli realizzati mediante demolizione e ricostruzione (anche con pari volumetria), mentre sono inclusi i lavori effettuati su qualunque fabbricato già edificato, a prescindere dalla sua tipologia, dal suo utilizzo e dalla sua classificazione catastale. Come chiarito dalla Circolare 17/E del 26.6.2023, infatti, «considerato che la norma richiama gli interventi effettuati su "edifici già esistenti" senza ulteriori specificazioni si ritiene che rientrino nella disciplina agevolativa gli interventi effettuati su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale salvo il ri-

spetto dei criteri previsti dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236».

**Limiti di spesa e riparto.** La detrazione del 75% è calcolata sulle spese sostenute nel rispetto dei limiti stabiliti dal secondo comma dell'articolo 119-ter:

- fino 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 (lett. a);
- fino 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari (lett. b);
- fino 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari (lett. c).

Come stabilito dal comma 4 dell'articolo 4-bis del D.L. 39/2024 la detrazione relativa alle spese sostenute nel 2024 e 2025 va ripartita in dieci quote annuali (le spese sostenute nel 2022 e 2023 andavano invece suddivise in cinque quote).

Sono state ormai eliminate le possibilità di cedere il credito o di richiedere lo sconto in fattura; quindi, si può godere della detrazione solo nella dichiarazione dei redditi del beneficiario della detrazione ovvero chi ha sostenuto effettivamente la spesa stessa. In pratica il bonus diviene utilizzabile solo nella forma di detrazione d'imposta con la conseguenza che gli enti che non versano IRES (o che ne versano in misura inferiore alla quota di crediti spettante) non potranno più usufruire dell'agevolazione (o potranno utilizzarla

fino a concorrenza dell'imposta dovuta).

Si ricorda che le spese devono essere pagate tramite il cosiddetto bonifico parlante che deve contenere, oltre ai dati dell'ente che sostiene il costo, anche quelli del beneficiario completi di codice fiscale e partita IVA, inoltre, nella causale del bonifico occorre indicare, oltre al motivo del pagamento, anche il numero di fattura e i riferimenti contrattuali.

**La risposta n. 89 dell'Agenzia delle entrate sui limiti di spesa.** Il quesito richiamato sopra al quale l'Agenzia delle entrate ha risposto lo scorso 7 aprile riguarda il caso di un complesso immobiliare appartenente ad un unico proprietario e composto da due edifici distinti e catastalmente autonomi, appartenenti l'uno alla categoria catastale B/5, (scuole laboratori scientifici) e l'altro alla categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse). Il complesso ha un unico accesso carrabile comune ai due fabbricati e un unico accesso pedonale.

Considerando che gli interventi volti alla rimozione delle barriere architettoniche sono effettuati sull'area esterna e sulle vie di accesso comuni il proprietario ha chiesto chiarimenti circa il massimale applicabile in un caso del genere.

Il dubbio dipende dal fatto che, la normativa sul bonus fissa in 50.000 euro il limite di spesa per gli edifici unifamiliari (o autonomi) che dispongano di uno o più accessi all'esterno (lett. a), mentre per i condomini si scende a 40.000 (lett. b) o 30.000 (lett. c) euro a unità, a seconda delle dimensioni dell'edificio; non viene preso in considerazione il caso come quello rappresentato, nel quale gli immobili sono autonomi ma hanno un punto di accesso in comune.

L'istante ha ipotizzato di dover applicare la previsione della lettera b) e quindi che il limite di spesa applicabile al suo caso fosse «pari a 80.000 euro (e cioè 40.000 euro per due) in quanto il complesso edilizio è composto da due unità "che non dispongono di accessi autonomi dall'esterno"».

Secondo l'Agenzia delle entrate, invece, «la norma prevede che, qualora l'intervento riguardi gli "edifici unifamiliari", vale a dire una singola unità immobiliare di qualsiasi categoria catastale, la detrazione spetta per un ammontare di spesa non superiore a "euro 50.000" riferito alla singola unità immobiliare distintamente accatastata». Pertanto, «considerato che gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche [...] sono effettuati sull'area esterna e sulle vie di accesso, carrabile e pedonale, comuni ai due fabbricati, distinti e catastalmente autonomi, il limite di spesa ammesso alla detrazione va riferito, ai sensi del citato articolo 119ter, comma 2, lettera a), del decreto Rilancio, a ciascun edificio e, nel caso in esame è pari a 100.000 euro (50.000 euro per l'edificio di categoria B/5 e 50.000 per l'edificio di categoria C/6)».

La risposta dell'Agenzia delle entrate (a prescindere dal fatto che la tipologia di lavori oggetto dell'interpello non rientra più tra quelli agevolati) è quindi interessante in quanto interpreta, per di più favorevolmente, una norma in qualche modo lacunosa proprio con riferimento alle abituali caratteristiche degli immobili utilizzati dagli enti non profit.

