TESTATA: Il Sole 24 Ore del 3/1/2023 pg. 24

Bonus barriere, per capannoni e negozi fino a 50mila euro

Casa. Lo sconto del 75% arriva al 2025 con confini molto ampi: agevolazioni per qualsiasi categoria catastale e anche per gli immobili strumentali

Luca De Stefani

La legge di Bilancio per il 2023 proroga dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2025 la detrazione Irpef e Ires del 75% sugli interventi necessari per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici esistenti; questa agevolazione è di particolare interesse perché riguarda tutte le categorie di immobili, sia per i privati che per le imprese.

Edifici esistenti

Relativamente alla tipologia di unità immobiliari su cui è possibile effettuare i lavori agevolati, la norma prevede che siano interessati gli interventi effettuati su «edifici già esistenti», senza riportare altre ulteriori specificazioni. Quindi, sono agevolati gli interventi effettuati su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, salvo il rispetto dei criteri previsti dal decreto del ministero dei Lavori pubblici 236 del 1989 (risposta a interpello 456/2022).

Nella parte della norma relativa ai limiti di spesa, sembrava vi fossero dei vincoli relativi alla tipologia di immobili, perché nel testo non sono citati i singoli appartamenti di un condominio (si veda a questo proposito «Il Sole 24 Ore» del 22 marzo 2022) e la singola unità immobiliare non unifamiliare, che costituisce un unico edificio, come ad esempio un capannone, un negozio o un ufficio, che costituiscono un edificio con un'unica unità immobiliare.

In realtà, questa svista legislativa sembra superata in via interpretativa, in quanto secondo la risposta 16 settembre 2022, n. 456, un'Aps (associazione di promozione sociale) può usufruire della detrazione del 75% per gli interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche sull'unità immobiliare di categoria catastale C/4 (fabbricati e locali per esercizi sportivi), applicando il limite dei 50mila euro.

In questa fascia di limiti di spesa, quindi, vi rientrano gli «edifici unifamiliari» o le «unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno», come indicato esplicitamente dalla norma, ma anche le altre unità, come per l'appunto i capannoni, i negozi e gli uffici che costituiscono un'unità unica. La stessa regola si applica anche per un'associazione sportiva dilettantistica che intenda effettuare degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nel palazzetto dello sport di cui è concessionaria (risposta 16 settembre 2022, n. 455).

Immobili strumentali

La detrazione Irpef e Ires del 75% per gli interventi finalizzati all'eliminazione di barriere architettoniche spetta ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di questi immobili come «strumentali», «immobili merce» o «patrimoniali» (risposta 6 settembre 2022, n. 444), come confermato dall'agenzia delle Entrate per l'ecobonus e il sismabonus ordinari nella risoluzione 25 giugno 2020, n. 34.

Demolizione e ricostruzione

Va ricordato, però, che per la circolare 23 giugno 2022, n. 23/E, paragrafo 3.5, siccome la norma prevede espressamente che siano agevolati i lavori su edifici «già esistenti», la detrazione non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile o nel caso di «interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della ristrutturazione edilizia».

Quest'ultima limitazione dell'agenzia delle Entrate non è condivisibile (si veda «Il Sole 24 Ore» del 2 settembre 2022).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL CHIARIMENTO
L'agenzia delle Entrate ha specificato i limiti di spesa con una risposta di settembre 2022

LE ALTRE UNITÀ
La detrazione Irpef e Ires spetta anche ai soggetti che effettuano lavori su immobili merce e patrimoniali

LE OPZIONI

Lo sconto del 75%
Il bonus barriere architettoniche del 75% è stato introdotto dalla legge di Bilancio 2022. La sua scadenza era fissata a fine 2022 ma è stata allungata dall'ultima manovra fino a tutto il 2025. Non si tratta, però, della sola agevolazione disponibile per la rimozione di barriere architettoniche

Il bonus ristrutturazioni
Una prima alternativa è il bonus ristrutturazioni ordinario del 50%, da calcolare su un importo massimo di 96mila euro. La spesa, però, deve essere sostenuta al massimo entro il 31 dicembre 2024. Da gennaio del 2025 si torna al vecchio 36%

Il superbonus trainato
C'è, poi, il superbonus "trainato" per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021. I lavori di rimozione delle barriere, però, andranno eseguiti insieme a interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti (lavori trainanti)