

undefined

Bonus barriera 75% anche per gli appartamenti singoli

Casa



La Dre della Lombardia ha risposto ai dubbi allineandosi ad altri interpellati

Luca De Stefani
Giuseppe Latour

Il bonus per la rimozione di barriere architettoniche al 75% è applicabile, fino al 2025, anche per gli appartamenti in condominio. E non solo per le parti comuni. Vanno in questa direzione diversi chiarimenti di questi mesi e, da ultimo, una risposta resa nei giorni scorsi dalla Dre Lombardia dell'agenzia delle Entrate.

La detrazione Irpef e Ires del 75% (applicabile a molti interventi, e da ultimo riferita anche alla sostituzione di infissi, si veda «Il Sole 24 Ore» del 23 maggio) interessa in generale gli interventi effettuati su edifici già esistenti «senza ulteriori specificazioni», pertanto «su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale». Il chiarimento è contenuto nella risposta dell'agenzia delle Entrate 456/2022.

Quanto alle tipologie di immobili, molti si sono espressi in questi mesi per limitare le agevolazioni, in quanto nella parte della norma relativa ai limiti di spesa massima non sono citati i singoli

appartamenti di un condominio (si veda «Il Sole 24 Ore» del 22 marzo 2022 e del 23 maggio 2023) e la singola unità immobiliare non unifamiliare, che costituisce un unico edificio, come un capannone, un negozio o un ufficio.

Sulla prima problematica (quella dell'appartamento in condominio) si è espressa la Dre Lombardia in un recente convegno, spiegando che «è possibile fare interventi sia sulle parti comuni condominiali che sulla singola unità immobiliare, e avranno dei limiti di spesa diversi che si potranno cumulare». In sostanza, il condominio può realizzare un ascensore e i singoli condomini potranno, ad esempio, ristrutturare il bagno dei loro appartamenti fruendo di massimali differenziati.

La seconda problematica (quella della singola unità immobiliare non unifamiliare) è stata 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 50 mila euro.

In questa fascia di limiti di spesa, quindi, non vi rientrano solo 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 dalla norma, ma anche le singole unità immobiliare non unifamiliari. La stessa regola si applica anche per un'associazione sportiva dilettantistica che intenda ef-

fettuare interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nel palazzetto dello sport di cui è concessionaria (risposta n. 455/2022).

A conferma di queste interpretazioni, va segnalata, come già accennato, la risposta 16 settembre 2022, n. 456 che concede la possibilità di effettuare gli interventi su tutti gli edifici già esistenti «di qualsiasi categoria catastale» e «senza ulteriori specificazioni».

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

Va segnalato, 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» (interpretazione confermata anche dalla risposta ad interrogazione parlamentare dell'8 marzo 2023, n. 3-00245). Quest'ultima limitazione dell'agenzia delle Entrate per gli «interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione» non è condivisibile (si veda «Il Sole 24 Ore» del 2 settembre 2022).

© RIPRODUZIONE RISERVATA