STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE: MASSIMALI DI SPESA PER COMPLESSI EDILIZI CONDIVISI

Pubblicato il9 Aprile 2025 di Sabatino Pizzano

Il Fisco chiarisce l'applicazione del **bonus barriere architettoniche 75%** per complessi immobiliari formati da edifici distinti ma con accesso comune. Con la risposta all'interpello n. 89/E del 7 aprile 2025, l'Agenzia delle Entrate ha stabilito che per due fabbricati catastalmente autonomi, ma con un unico accesso condiviso, il limite di spesa va calcolato separatamente per ciascun edificio, raddoppiando di fatto il massimale disponibile per gli interventi esterni comuni.

Il caso esaminato dall'Agenzia delle Entrate

Un contribuente privato ha presentato nel settembre 2023 una CILA per realizzare opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi esterni di un complesso immobiliare. La particolarità della situazione risiede nella configurazione della proprietà: due fabbricati distinti e autonomi dal punto di vista catastale, ma situati all'interno dello stesso lotto con un unico accesso carrabile e pedonale comune.

I lavori avviati, per i quali il contribuente intende beneficiare della detrazione al 75%, comprendono la creazione di percorsi esterni accessibili e l'automazione dei sistemi di apertura e chiusura dei cancelli, in conformità con le prescrizioni tecniche del D.M. 14 giugno 1989, n. 236. Il dubbio posto al Fisco riguardava quale fosse il corretto massimale di spesa applicabile in questa situazione peculiare.

Quadro normativo dell'agevolazione

Il **bonus barriere architettoniche** trova il suo fondamento nell'art. 119-ter del D.L. n. 34/2020 e si concretizza in una detrazione IRPEF o IRES del 75% per interventi finalizzati espressamente al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti.

La detrazione può essere ripartita in quote diverse a seconda del periodo di sostenimento delle spese:

- In cinque quote annuali di pari importo per le spese sostenute nel biennio 2022-2023,
- In dieci quote annuali per le spese sostenute nel 2024 e 2025, come stabilito dall'art. 4-bis, comma 4, del D.L. n. 39/2024.

L'agevolazione ha subito modifiche sostanziali con i recenti interventi legislativi. In particolare, il D.L. n. 212/2023 ha ridefinito le tipologie di lavori ammissibili all'agevolazione, introducendo limitazioni rispetto alla versione originaria.

Massimali di spesa: le regole generali

L'Agenzia delle Entrate ha ricordato nella sua risposta che la detrazione del 75% va calcolata su importi massimi che variano in base alla tipologia dell'edificio:

- **50.000 euro** per edifici unifamiliari o per 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 edifici da due a otto unità;
- **30.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari, per edifici con più di otto unità.

Inoltre, l'agevolazione è riconosciuta anche per interventi realizzati su singole unità immobiliari non funzionalmente indipendenti, come gli appartamenti in condominio, sempre nel limite di **50.000 euro** per unità.

La soluzione per edifici distinti con accesso comune

Nel caso specifico analizzato, l'elemento determinante per la decisione dell'Agenzia è stata la tempistica della presentazione della CILA. Essendo stata depositata il 7 settembre 2023, quindi prima dell'entrata in vigore del D.L. n. 212/2023 (29 dicembre 2023), si applicano le disposizioni nella versione precedente alle modifiche.

Considerando che gli interventi di accessibilità (percorsi esterni e automazione dei cancelli) vengono realizzati sulle aree esterne e sulle vie di accesso comuni ai due fabbricati - pur essendo questi catastalmente autonomi - l'Agenzia ha fornito un'interpretazione favorevole al contribuente.

Il Fisco ha stabilito che il limite di spesa ammesso alla detrazione va riferito a ciascun edificio separatamente. Di conseguenza, nel caso esaminato, il massimale complessivo ammonta a **100.000 euro**, risultante dalla somma dei due limiti di 50.000 euro applicabili a ciascuno dei due edifici.

Un esempio pratico di calcolo

Per comprendere meglio l'impatto di questa interpretazione, possiamo analizzare un esempio numerico:

Se il contribuente spende 80.000 euro per la realizzazione di un percorso accessibile comune e per l'automazione dei cancelli che servono entrambi i fabbricati, potrà beneficiare della detrazione del 75% sull'intera spesa (poiché inferiore al limite di 100.000 euro), ottenendo un beneficio fiscale complessivo di 60.000 euro (80.000 × 75%).

Se invece la spesa totale fosse di 120.000 euro, la detrazione sarebbe comunque calcolata sul massimale di 100.000 euro, con un beneficio fiscale di 75.000 euro (100.000 × 75%).

Tempistiche e modifiche normative: elementi cruciali

Un aspetto fondamentale evidenziato dalla risposta all'interpello riguarda l'importanza della data di presentazione della CILA rispetto alle modifiche normative. Il fatto che la comunicazione sia stata presentata prima dell'entrata in vigore del D.L. n. 212/2023 ha permesso l'applicazione del regime più favorevole.

Questa interpretazione sottolinea quanto sia determinante, nell'ambito delle agevolazioni fiscali per interventi edilizi, il momento in cui viene formalizzato l'avvio dei lavori attraverso i titoli abilitativi richiesti. Una corretta pianificazione temporale può quindi rivelarsi decisiva per massimizzare i benefici fiscali disponibili.

Implicazioni per situazioni analoghe

Il chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate può essere applicato anche ad altre situazioni simili. Ad esempio, complessi immobiliari composti da più edifici che condividono spazi esterni e vie di accesso comuni potranno beneficiare di massimali di spesa calcolati individualmente per ciascun edificio.

È importante sottolineare che tale interpretazione vale per gli interventi sulle parti comuni esterne, mentre per lavori realizzati all'interno delle singole unità immobiliari si continueranno ad applicare i massimali previsti per la specifica tipologia di edificio o unità.

La risposta n. 89/E del 7 aprile 2025 rappresenta quindi un precedente significativo per l'ottimizzazione del **bonus barriere architettoniche** in contesti immobiliari complessi.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA