STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

LE OPZIONI DEL BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE AL 75%: UN QUADRO APPLICATIVO ARTICOLATO ALLA LUCE DEL DL 39/2024

Pubblicato il9 Aprile 2024 di Sabatino Pizzano

Il bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche al 75%, introdotto dall'art. 119-ter del DL 34/2020, ha subito diverse modifiche nel corso del tempo a causa dei blocchi degli sconti e delle cessioni disposti dai decreti legge 212/2023 e 39/2024. Questo ha portato alla creazione di un quadro applicativo complesso, che può essere suddiviso in tre ambiti temporali principali: dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2023, dal 1° gennaio 2024 al 30 marzo 2024 e a decorrere dal 31 marzo 2024. In questo articolo, analizzeremo nel dettaglio le condizioni per l'esercizio delle opzioni di sconto e cessione in ciascuno di questi periodi, fornendo esempi pratici e rispondendo alle domande più frequenti.

Spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2023

Per le spese sostenute nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2022 e il 31 dicembre 2023, l'esercizio delle opzioni di sconto e cessione è sempre possibile, senza particolari restrizioni o condizioni aggiuntive. Questo significa che i contribuenti che hanno sostenuto spese per l'eliminazione delle barriere architettoniche in questo lasso di tempo possono beneficiare del bonus al 75% optando per lo sconto in fattura o la cessione del credito, indipendentemente dalla tipologia di intervento realizzato o dal soggetto che ha sostenuto le spese.

Spese sostenute dal 1° gennaio 2024 al 30 marzo 2024

Per quanto riguarda le spese sostenute tra il 1° gennaio 2024 e il 30 marzo 2024, l'esercizio delle opzioni di sconto e cessione è possibile in due casi specifici, che analizzeremo di seguito.

Caso 1: Interventi su scale, rampe, ascensori, servoscala o piattaforme elevatrici
Il primo caso riguarda le spese per interventi aventi per oggetto scale, rampe, ascensori, servoscala o piattaforme elevatrici, sostenute da:

- Condomini a prevalente destinazione abitativa, in relazione alle parti comuni dell'edificio;
- Persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari.

In quest'ultimo caso, il contribuente deve soddisfare le seguenti condizioni:

- Essere titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare;
- L'unità immobiliare deve essere adibita ad abitazione principale;
- Il reddito di riferimento del contribuente, determinato ai sensi del comma 8-bis.1 dell'art. 119 del DL 34/2020, non deve superare i 15.000 euro (requisito non applicabile in presenza di un soggetto con disabilità accertata ai sensi dell'art. 3 della L. 104/92 nel nucleo familiare).

Caso 2: Altri interventi o soggetti diversi
Il secondo caso riguarda le spese per interventi diversi da quelli precedentemente menzionati (ad esempio, infissi o servizi) o sostenute da soggetti diversi da condomini a prevalente destinazione abitativa o persone fisiche. In questo caso, l'esercizio delle opzioni è possibile solo se le spese derivano da:

- Interventi per i quali è stata presentata la richiesta di titolo abilitativo prima del 30 dicembre 2023;
- Interventi in regime di "edilizia libera" già iniziati prima del 30 dicembre 2023;
- Interventi per i quali, se non ancora iniziati, sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei

servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo, sempre prima del 30 dicembre 2023.

Spese sostenute a decorrere dal 31 marzo 2024

Per le spese sostenute a partire dal 31 marzo 2024, l'esercizio delle opzioni è possibile in due casi, simili a quelli descritti per il periodo precedente, ma con alcune differenze nelle condizioni temporali.

Caso 1: Interventi su scale, rampe, ascensori, servoscala o piattaforme elevatrici
Il primo caso riguarda le spese per interventi aventi per oggetto scale, rampe, ascensori, servoscala o piattaforme elevatrici, sostenute da:

- Condomini a prevalenza residenziale, in relazione alle parti comuni dell'edificio;
- Persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari.

Le condizioni di titolarità, destinazione d'uso e reddito di riferimento per le persone fisiche sono le stesse menzionate per il periodo precedente. In questo caso, l'esercizio delle opzioni è possibile se le spese derivano da:

- Interventi per i quali è stata presentata la richiesta di titolo abilitativo entro il 29 marzo 2024;
- Interventi in "edilizia libera" già iniziati alla data del 29 marzo 2024;
- Interventi per i quali, se non ancora iniziati, sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo, sempre entro il 29 marzo 2024.

Caso 2: Altri interventi o soggetti diversi
Il secondo caso riguarda le spese per interventi diversi da quelli precedenti o sostenute da soggetti diversi da condomini a prevalente destinazione abitativa o persone fisiche. In questo caso, l'esercizio delle opzioni è possibile solo se le spese derivano da:

- Interventi per i quali è stata presentata la richiesta di titolo abilitativo prima del 30 dicembre 2023;
- Interventi in regime di "edilizia libera" già iniziati prima del 30 dicembre 2023;
- Interventi per i quali, se non ancora iniziati, sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo, sempre prima del 30 dicembre 2023.

Conclusione

In sintesi, il quadro applicativo del bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche al 75% risulta piuttosto articolato a causa dei blocchi degli sconti e delle cessioni disposti dai decreti legge 212/2023 e 39/2024. Le condizioni per l'esercizio delle opzioni di sconto e cessione variano in base al periodo temporale in cui sono state sostenute le spese, alla tipologia di intervento realizzato e al soggetto che ha sostenuto le spese. È fondamentale, quindi, prestare attenzione alle specifiche condizioni previste per ciascun ambito temporale al fine di poter usufruire correttamente del bonus e sfruttare al meglio le opzioni di sconto in fattura o cessione del credito, laddove consentite.

Domande e Risposte

D: Quali sono i tre principali ambiti temporali in cui è possibile suddividere il quadro applicativo del bonus per

l'eliminazione delle barriere architettoniche al 75%?
R: I tre principali ambiti temporali sono: dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2023, dal 1° gennaio 2024 al 30 marzo 2024 e a decorrere dal 31 marzo 2024.

D: Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2023, ci sono restrizioni o condizioni aggiuntive per l'esercizio delle opzioni di sconto e cessione?
R: No, per le spese sostenute in questo periodo, l'esercizio delle opzioni di sconto e cessione è sempre possibile, senza particolari restrizioni o condizioni aggiuntive, indipendentemente dalla tipologia di intervento realizzato o dal soggetto che ha sostenuto le spese.

D: Quali sono le condizioni per l'esercizio delle opzioni di sconto e cessione per le spese sostenute da persone fisiche per interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari dal 1° gennaio 2024 al 30 marzo 2024?
R: In questo caso, il contribuente deve essere titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che deve essere adibita ad abitazione principale. Inoltre, il reddito di riferimento del contribuente, determinato ai sensi del comma 8-bis.1 dell'art. 119 del DL 34/2020, non deve superare i 15.000 euro (requisito non applicabile in presenza di un soggetto con disabilità accertata ai sensi dell'art. 3 della L. 104/92 nel nucleo familiare).

D: Se un'azienda ha sostenuto spese per l'installazione di servoscala nella propria sede nel marzo 2024, quali sono le condizioni per l'esercizio delle opzioni di sconto e cessione?
R: In questo caso, l'esercizio delle opzioni è possibile solo se la richiesta di titolo abilitativo è stata presentata prima del 30 dicembre 2023 o se l'intervento in "edilizia libera" era già iniziato prima di tale data o se, se non ancora iniziato, era stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e versato un acconto sul prezzo, sempre prima del 30 dicembre 2023.

D: Quali sono le differenze principali tra le condizioni per l'esercizio delle opzioni di sconto e cessione per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 al 30 marzo 2024 e quelle sostenute a decorrere dal 31 marzo 2024?
R: La principale differenza riguarda le condizioni temporali per gli interventi su scale, rampe, ascensori, servoscala o piattaforme elevatrici sostenuti da condomini a prevalenza residenziale o persone fisiche. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 al 30 marzo 2024, la richiesta di titolo abilitativo deve essere presentata entro il 29 marzo 2024, mentre per le spese sostenute a decorrere dal 31 marzo 2024, la richiesta di titolo abilitativo deve essere presentata entro il 29 marzo 2024. Per gli interventi in "edilizia libera", nel primo caso devono essere già iniziati alla data del 29 marzo 2024, mentre nel secondo caso devono essere già iniziati alla data del 29 marzo 2024. Le condizioni per gli altri interventi o soggetti diversi rimangono invariate, con riferimento alla data del 30 dicembre 2023.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA