

Detrazione fiscale al 75%: un passo avanti per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Alfonsina Capone

L'art. 119 ter del Decreto "Rilancio" (DL n. 34/2020) riguarda le detrazioni fiscali del 75% per le spese sostenute per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, valide dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025. Con il parere n.89/2025 dell'Agenda delle Entrate (AE) si forniscono dei chiarimenti in merito all'applicazione delle detrazioni, in particolare per casi complessi, come edifici senza accessi autonomi.

Superamento delle barriere architettoniche: come accedere alle detrazioni fiscali

L'art. 119 ter **Decreto "Rilancio" (DL n. 34/2020)** introduce una **detrazione fiscale del 75% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025** relative a interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti.

In particolare, a seguito delle modifiche introdotte dal DL 212/2023, l'agevolazione si applica esclusivamente a lavori riguardanti:

- scale;
- rampe;
- ascensori;
- servoscala;
- piattaforme elevatrici.

La detrazione viene suddivisa in cinque rate annuali di pari importo ed viene calcolata su un tetto massimo di spesa che varia in base alla tipologia dell'edificio:

- **50.000 euro** per edifici unifamiliari o unità immobiliari funzionalmente indipendenti con accesso autonomo dall'esterno;
- **40.000 euro** moltiplicati per il numero di unità immobiliari, nel caso di edifici da due a otto unità;
- **30.000 euro** moltiplicati per il numero di unità immobiliari, per edifici composti da più di otto unità.

Inoltre il comma 3 dello stesso articolo sottolinea che *“La detrazione di cui al comma 1 spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.”*

Quindi l'incentivo includerà anche gli interventi di automazione degli impianti, purché funzionali al superamento delle barriere architettoniche, coprendo le spese di smaltimento e di bonifica in caso di sostituzione degli impianti esistenti.

Naturalmente per accedere alla detrazione, gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal **DM 236/1989 in materia di accessibilità**, per questo motivo occorrerà far riferimento a professionisti abilitati che potranno rilasciare un'asseverazione tecnica per sancire la conformità.

Mentre il **DL n. 212/2023** noto come “decreto salva Superbonus” introduce misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali nel settore edilizio anche inerenti alle misure di cui agli artt. 119, 119-ter e 121 del DL 34/2020. Ad esempio, per i lavori di sostituzione degli infissi, per la realizzazione di accessi a percorsi esterni o per la ristrutturazione dei bagni viene a mancare la possibilità di accedere alla detrazione del 75% per l’eliminazione delle barriere architettoniche.

Nonostante ciò saranno i tecnici abilitati a garantire il rispetto dei requisiti specifici in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Ulteriori novità riguardano:

- l’impossibilità di detrarre l’automazione degli impianti;
- un blocco della cessione del credito e dello sconto in fattura come riportato al comma 2 dell’art. 3, in particolare, è ancora possibile usufruire dello sconto in fattura e della cessione del credito per le spese sostenute per l’abbattimento delle barriere architettoniche solo fino al 31/12/2023.

Ulteriori chiarimenti arrivano dall’interpello n. 89/2025 dell’Agenzia delle Entrate, la quale è intervenuta per chiarire il limite di spesa detraibile previsto dall’art. 119-ter del Decreto Rilancio in un caso riguardante un complesso edilizio composto da due unità immobiliari prive di accessi autonomi dall’esterno.

Superamento delle barriere architettoniche: detrazioni del 75%

Nell’interpello viene dichiarato che il contribuente che richiede il supporto dell’AE è proprietario di un complesso immobiliare composto da un edificio in categoria catastale B/5 (scuole, laboratori scientifici), un edificio in categoria C/6 (autorimesse, stalle, scuderie) e alcuni terreni.

Il proprietario del complesso immobiliare nel 2023 presentò una CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata) per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi esterni in conformità al DM 236/1989. Nello stesso anno i lavori sono stati avviati ed ad oggi risultano ancora in corso. Tuttavia nel 2024, il tecnico abilitato ha redatto l’asseverazione di congruità delle spese sostenute fino al 30 dicembre 2023 relativamente al lotto con accessi carrabili e pedonali comuni ai due edifici, che risultano catastalmente autonomi ma privi di accessi autonomi dall’esterno.

A questo punto nasce il dubbio inerente alla possibilità da parte dell’istante di *“fruire della detrazione del 75 per cento delle spese per gli interventi finalizzati al superamento e all’eliminazione delle barriere architettoniche di cui all’articolo 119 ter del decreto legge n. 34 del 2020”* e su quale fosse l’effettivo *“limite di spesa applicabile al caso prospettato, atteso che «il lotto ha un unico accesso» carrabile e pedonale comune ai due fabbricati”*.

Quindi il contribuente chiede chiarimenti sul limite massimo di spesa detraibile, ipotizzando di poter applicare un massimale complessivo di 80.000 euro (40.000 euro per ciascuna unità), sulla base della normativa vigente prima delle modifiche apportate dal **DL n. 212/2023**.

L’Agenzia ha confermato che, in base alla normativa vigente al momento dell’avvio dei lavori (7 settembre 2023), trova applicazione la versione dell’articolo 119-ter del D.L. n. 34/2020 antecedente alle modifiche introdotte dal D.L. n. 212/2023.

Infatti l’ente chiarisce che *“Il comma 3 di tale articolo prevede, tuttavia, che le disposizioni previgenti «si applicano alle spese sostenute in relazione agli interventi per i quali in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto:*

a) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;

b) per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già 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.»

Quindi l'articolo 3, comma 3, del **DL n. 212/2023** consente l'applicazione della precedente disciplina per gli interventi per cui, prima del 29 dicembre 2023, sia:

- stata presentata la CILA,
- stato dato inizio ai lavori,
- stato, in alternativa, stipulato un contratto vincolante e versato un acconto.

L'Agenzia delle Entrate quindi chiarisce che *“Pertanto, in base al citato articolo 3, comma 3, lettera a), del decreto legge n. 212 del 2023, si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 119ter del decreto legge n. 34 del 2020 nella versione in vigore fino al 29 dicembre 2023”*.

Nel caso di specie, essendo stata presentata regolarmente la CILA prima del 30 dicembre 2023, è possibile applicare i benefici previsti dall'art. 119-ter nella sua versione originaria.

L'Agenzia ha specificato che **il criterio determinate per usufruire dell'agevolazione con un tetto di spesa pari al 50.000 euro è l'indipendenza catastale dell'unità immobiliare** afferenti al medesimo percorso esterno, anche se le stesse non presentino accessi autonomi. Inoltre l'AE sottolinea come l'agevolazione può applicarsi **indipendentemente dalla categoria catastale**, purché si tratti di edifici esistenti e che gli interventi previsti siano conformi al DM 236/1989.

In tal caso le due unità immobiliari sono accatastate distintamente e quindi il limite di spesa viene calcolato separatamente per ciascuna unità nella misura di 50.000 euro ai sensi dell'art. 119-ter, comma 2, lettera a) e **l'agevolazione è prevista anche in assenza di accessi autonomi.**