

Barriere architettoniche, il 75% è fuori dal plafond superbonus

Giorgio Gavelli

Il grande interesse suscitato dal nuovo intervento di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche su edifici esistenti con detrazione al 75% (in cinque anni) per le spese sostenute nel 2022 sconta le diverse perplessità applicative dovute all'assenza di chiarimenti ufficiali su alcuni aspetti di rilievo.

L'articolo 119 ter del Dl 34/2020 – introdotto dalla legge di bilancio 2022 – riguarda anche 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, le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito. La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- a) 50mila euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- b) 40mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- c) 30mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Siccome l'intervento era già compreso tanto nel "bonus casa 50%" (lettera e del comma 1 dell'articolo 16-bis Tuir) quanto nel superbonus 110% - sia come intervento "trainato ecobonus" (comma 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio) che come "trainato sismabonus" (comma 4 del medesimo articolo) – peraltro con un plafond di spesa maggiore (96mila euro per unità immobiliare), potrebbe non essere compresa l'utilità della nuova disposizione.

Va, tuttavia, ricordato che, secondo le Entrate (risposta a Telefisco 2022), nel caso in cui l'intervento sia eseguito come trainato dal supersismabonus, il plafond di 96mila euro è unico, per cui, considerato ciò che si spende normalmente per la riduzione del rischio sismico, resta ben poco spazio. Inoltre, con riferimento alle singole unità immobiliari, il plafond di 96mila euro è unico per tutti gli interventi di cui all'articolo 16-bis Tuir ("bonus casa") e comprende anche eventuali interventi di riduzione del rischio sismico di cui all'articolo 16 del Dl 63/2013. Solo, quindi, in presenza di interventi ecobonus (trainanti, trainati, od ordinari) il plafond di 96mila euro per l'eliminazione delle barriere resta pieno, fatta eccezione per il caso in cui si riesce – nei condomini ovvero negli edifici monoproprietario composti da due a quattro unità immobiliari - a cumulare il plafond per gli interventi sulle parti comuni con quello sui singoli appartamenti.

Risulta in molti casi opportuno, quindi, rendere autonomo l'intervento fruendo del nuovo plafond, ipotesi in cui, si ritiene (ma un chiarimento ufficiale sarebbe opportuno), i nuovi limiti di spesa dettati dal legislatore risultano autonomi e cumulabili con ogni altro

plafond. Peraltro, il nuovo intervento fruisce della cessione del credito e dello sconto in fattura, con la comunicazione alle Entrate che può essere trasmessa dal 24 febbraio scorso. Restano, tuttavia, troppi nodi da sciogliere sul testo della disposizione. Sotto il profilo soggettivo, va compreso se la norma si rivolge a tutti i soggetti (imprese comprese, così come emergerebbe dalle istruzioni al modello Redditi 2022 SC) o meno, mentre sotto quello oggettivo va chiarito se ci siano tipologie di edifici non ammessi. In entrambi i versanti, infatti, la declinazione dei limiti di spesa (riferiti a unifamiliari, unità autonome ed indipendenti e condomini) sembrano rieccheggiare certe caratteristiche del superbonus, interpretate restrittivamente dalle Entrate. Oltre ai tanti dubbi di natura tecnica determinati dal rinvio al datato Dm 236/89, più volte ricordati su queste colonne.

© RIPRODUZIONE RISERVATA