Agenzia Entrate

Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori autonomi ed enti non commerciali

Risposta n. 465/2022

OGGETTO: Agevolazioni per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche effettuati su di un edificio condominiale a prevalenza non residenziale - articolo 119-ter del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio).

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il Condominio istante (di seguito l'*Istante*) rappresenta di voler effettuare interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, installando un ascensore avente i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno1989, n. 236 nell'edificio composto da 15 unità immobiliari con finalità a prevalenza non residenziale, come segue:

- 12 unità di categoria A/10 - uffici/studi privati;
- 2 unità di categoria A/2 - abitazioni di tipo civile;
- 1 unità di categoria C/6 - autorimessa.

Tanto premesso, l'*Istante* chiede se sia possibile fruire della detrazione del 75 per cento delle spese sostenute nel periodo d'imposta 2022 di cui all'articolo 119-*ter* del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto *Rilancio*), anche se l'intervento in esame avrà ad oggetto un edificio a prevalenza non residenziale.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene di potersi avvalere dell'agevolazione in parola, a nulla rilevando, a tal fine, la tipologia di contribuenti fruitori della stessa o la destinazione a prevalenza residenziale dell'edificio condominiale interessato dagli interventi.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119-*ter* del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (decreto *Rilancio*), introdotto dall'articolo 1, comma 42, della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022), riconosce ai contribuenti, ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti, da ripartire tra gli aventi diritto, in 5 quote annuali di pari importo.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese sostenute non superiore a:

- 50.000 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;

- 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;

- 30.000 a euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

Come chiarito con la circolare 23 giugno 2022, n. 23/E (cfr. paragrafo 3.5) nel

caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, considerato che il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

In tal caso ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile, ed effettivamente rimborsata al condominio, anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare che possiede.

Dal punto di vista soggettivo, come specificato nella medesima circolare n. 23/E del 2022, la nuova disposizione riguarda le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici, le associazioni tra professionisti e i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali) che possiedono o detengono l'immobile in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente il predetto avvio.

Ai sensi del comma 4 del citato articolo 119-*ter* del decreto *Rilancio,* ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi in questione devono rispettare «*i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno1989, n. 236», con il quale è stato emanato il "Regolamento di attuazione dell'art. 1 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 - Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata*».

Sotto il profilo oggettivo, come chiarito con la risposta pubblicata il 6 settembre 2022, n. 444, considerato che la norma richiama gli interventi effettuati su "*edifici già esistenti*" senza ulteriori specificazioni, si ritiene che rientrino nella disciplina agevolativa gli interventi effettuati su edifici composti da unità immobiliari di

qualsiasi categoria catastale, salvo il rispetto dei criteri previsti dal citato decreto del Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

Ne consegue che l'*Istante* potrà fruire, nel rispetto di ogni requisito previsto dalla normativa - non oggetto della presente risposta - e con riferimento alle sole spese sostenute nel 2022, della detrazione di cui all'articolo 119-*ter* del decreto *Rilancio,* a nulla rilevando che l'edificio oggetto degli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche non sia prevalentemente residenziale.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)