



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE 2025 : TUTTE LE NOVITÀ, I REQUISITI E COME USUFRUIRNE

Publicato il 5 Febbraio 2025 di Sabatino Pizzano



Negli ultimi anni, il Bonus barriere architettoniche si è affermato come una misura strategica per agevolare interventi volti a migliorare l'accessibilità degli edifici, sia per le persone con disabilità che per chiunque debba affrontare difficoltà motorie. **Tuttavia, il contesto normativo di questa detrazione IRPEF e IRES ha subito importanti aggiornamenti, soprattutto per il biennio 2024-2025, rendendo fondamentale comprendere appieno come funziona e quali sono le condizioni per accedervi.**

Cos'è il bonus barriere architettoniche

Il Bonus barriere architettoniche è una detrazione fiscale introdotta dall'articolo 119-ter del Decreto Legge n. 34/2020 (meglio noto come Decreto Rilancio), finalizzata a incentivare interventi volti a eliminare ostacoli che limitano la mobilità negli edifici. La detrazione è **pari al 75% delle spese sostenute**, con modalità di ripartizione che variano in base al periodo in cui i lavori sono stati effettuati.

Per le spese sostenute nel 2022 e 2023, la detrazione viene suddivisa in cinque rate annuali di pari importo, mentre per gli interventi effettuati nel 2024 e 2025, il rimborso fiscale sarà ripartito su dieci anni, come stabilito dall'articolo 4-bis, comma 4, del D.L. n. 39/2024.

Questa agevolazione si applica **sia alle persone fisiche soggette all'IRPEF sia ai soggetti IRES**, a condizione che abbiano sufficiente "capienza fiscale", ovvero un'imposta da pagare sufficiente per poter beneficiare del credito d'imposta.

I limiti di spesa e come calcolare la detrazione

La normativa stabilisce dei tetti massimi di spesa agevolabile, differenziati in base alla tipologia di edificio. **Superare questi limiti significa perdere la possibilità di detrarre l'eccedenza.** Ecco come si articolano:

- Fino a **50.000 euro** per interventi su edifici unifamiliari o su singole unità immobiliari indipendenti con accesso autonomo dall'esterno.
- **40.000 euro moltiplicati per il numero di unità immobiliari** in edifici composti da 2 a 8 unità.
- **30.000 euro moltiplicati per il numero di unità immobiliari** in edifici con più di 8 unità.

Ad esempio, se un condominio con 6 unità immobiliari decide di installare un ascensore per migliorare l'accessibilità, il limite massimo di spesa detraibile sarà pari a 240.000 euro (40.000 x 6).

Quali interventi sono agevolabili

Il Bonus barriere architettoniche copre una vasta gamma di lavori, purché effettuati su edifici esistenti e in conformità ai requisiti previsti dal D.M. n. 236/1989. **Non sono ammesse, invece, spese sostenute per interventi su immobili in costruzione o per demolizioni con ricostruzione, anche a parità di volumetria.**

Tra gli interventi ammessi spiccano:

- La **sostituzione di pavimenti, porte o infissi esterni**, con l'obiettivo di migliorare l'accessibilità.
- Il **rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici**, come quelli elettrici, citofonici o idraulici.
- L'installazione o il rifacimento di **ascensori, scale o rampe**, sia interne che esterne.
- L'implementazione di **piattaforme elevatrici o servoscala**.

Ad esempio, se una famiglia decide di ristrutturare il bagno per adattarlo alle esigenze di un parente disabile, ampliando le porte e sostituendo i sanitari, tali spese rientreranno tra quelle agevolabili, purché rispettino le caratteristiche tecniche previste dal D.M. n.

236/1989.

Le opzioni di sconto in fattura e cessione del credito

Un aspetto cruciale del Bonus barriere architettoniche è la possibilità di optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito. Tuttavia, queste opzioni sono state **limitate dal Decreto Legge n. 212/2023**, con alcune eccezioni.

Fino al 29 dicembre 2023, è stato possibile esercitare tali opzioni senza condizioni. Dal 30 dicembre 2023 al 29 marzo 2024, invece, lo sconto in fattura e la cessione del credito sono ammessi solo per interventi su:

- Parti comuni a prevalente destinazione abitativa.
- Villini o unità plurifamiliari adibiti ad abitazione principale, con un reddito di riferimento inferiore a 15.000 euro.

Nel caso in cui in famiglia vi sia una persona disabile, non è necessaria alcuna verifica del reddito.

Per le spese sostenute dopo il 30 marzo 2024, invece, le opzioni restano valide solo se il titolo abilitativo è stato presentato entro tale data, oppure se i lavori sono già iniziati o è stato stipulato un accordo vincolante con un acconto versato.

Le novità dal 2025: detrazione limitata per redditi alti

A partire dal 2025, il Bonus barriere architettoniche subirà un'ulteriore modifica: **per i contribuenti con redditi superiori a 75.000 euro, sarà introdotto un limite massimo di detraibilità**. Questo significa che chi supera tale soglia dovrà verificare attentamente la propria situazione fiscale per capire se e in che misura potrà beneficiare della detrazione.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA