



BONUS 75%

BARRIERE ARCHITETTONICHE

**MANUALE RIASSUNTIVO
E MODULISTICA
PER USUFRUIRE
DELLA DETRAZIONE
OFFERTA DAL BONUS**





CHI PUÒ USUFRUIRE DEL BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE?

I CONTRIBUENTI CHE POSSONO FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Possono usufruire del bonus barriere architettoniche tutti i contribuenti soggetti a IRPEF, i titolari di partita Iva e le aziende soggette a IRES, a prescindere dal fatto che risiedano nel territorio dello Stato, **purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi agevolati.**

Si tratta dunque di:

- persone fisiche, compresi gli esercenti di arti e professioni;
- enti pubblici/privati che non svolgono attività commerciale;
- società semplici;
- associazioni tra professionisti
- soggetti che conseguono redditi d'impresa.

Devono però vantare un titolo sull'immobile oggetto di intervento e precisamente:

- proprietario, comproprietario o nudo proprietario dell'immobile e/o titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione ecc.);
- detentore in forza di un contratto di locazione o comodato regolarmente registrato prima dell'inizio dei lavori e in possesso di dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario;
- familiare convivente del possessore dell'immobile presente sullo stato di famiglia con il seguente rapporto di parentela (indicare se coniuge, convivente more uxorio, figlio, genitore ecc.);
- coniuge separato assegnatario della casa coniugale intestata all'altro coniuge;
- promissario acquirente dell'immobile oggetto dell'intervento immesso nel possesso che ha stipulato un contratto preliminare di vendita regolarmente registrato prima dell'inizio dei lavori.

Per inquilini e comodatari il contratto deve essere sempre registrato all'Agenzia delle Entrate prima dell'avvio dei lavori.

L'agevolazione prescinde dalla quota di possesso del singolo beneficiario ed è rapportata esclusivamente alle spese da lui sostenute (l'unità immobiliare può avere 2 comproprietari ma le spese possono essere sostenute tutte da uno che quindi godrà della detrazione sull'intero importo speso, in caso di più proprietari che pagano le spese, la detrazione va suddivisa fra tutti, in riferimento all'importo che ciascuno ha pagato, indipendentemente dalla quota di proprietà).

Nel caso dei **soggetti IRPEF l'agevolazione spetta anche al familiare presente sullo Stato di famiglia** (coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo grado, partner dell'unione civile, convivente di fatto). L'agevolazione è riconosciuta al familiare a prescindere dal fatto che i lavori vengano effettuati sull'immobile di residenza è sufficiente che si tratti di un immobile che anche lui può utilizzare.

L'agevolazione è riconosciuta per una seconda casa, purché l'interessato risulti convivente con il proprietario o detentore dell'immobile al momento dell'avvio dei lavori, e le fatture di spesa siano a lui intestate. È ammessa la detrazione anche nei casi in cui le fatture e i bonifici non siano intestati al familiare, purché la percentuale della spesa sostenuta dallo stesso sia indicata nella fattura.

Per poter avere la detrazione in qualità di familiare, in sostanza, è sufficiente annotare, sulla copia cartacea della fattura elettronica scaricata dal cassetto fiscale sul sito dell'Agenzia delle Entrate la quota di spesa che si vuole portare in detrazione insieme o al posto del proprietario dell'immobile, in quanto la quota da indicare può anche essere pari al 100%.

LE TIPOLOGIE DI EDIFICI SUI QUALI SI PUÒ APPLICARE LA DETRAZIONE

Il bonus barriere architettoniche si applica su **tutte le tipologie di edifici** sia unità residenziali (case singole e appartamenti nei condomini) ma anche sui beni strumentali (uffici – alberghi bar ristoranti ecc..) purché siano esistenti e regolarmente accatastati.

Come per l'Ecobonus e il bonus casa, la detrazione per l'eliminazione delle barriere architettoniche non si può applicare sulle nuove costruzioni o sugli ampliamenti.

PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE SULL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NON È NECESSARIO CHE IL BENEFICIARIO SIA DISABILE O CI SIA UN DISABILE ALL'INTERNO DELL'ABITAZIONE



REQUISITI TECNICI CHE IL SERRAMENTO DEVE RISPETTARE

PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE, COME PREVISTO DAL DM 236/1989

Secondo la legge, si possono detrarre le spese per l'eliminazione delle barriere architettoniche solo se i manufatti esistenti non sono già conformi alle caratteristiche del D.M 14 giugno 1989, n. 236. Questo significa che, per applicare il Bonus Barriere Architettoniche è necessario che i vecchi serramenti **non rispettino** almeno uno dei seguenti requisiti fondamentali che possono essere considerati una barriera architettonica, ovvero:

- altezza della maniglia
- sforzo di manovra delle ante
- larghezza luce netta
- misura ridotta della traversa inferiore delle porte finestre
- motorizzazione degli eventuali accessori che verranno sostituiti.

È compito del fornitore verificare questa condizione prima di impegnarsi con il cliente e **l'esito di questa verifica iniziale** (ovvero la mancanza dei requisiti nei serramenti oggetto di sostituzione) **dovrà poi essere riportata nell'atto di notorietà insieme alle altre informazioni richieste.** È dunque una responsabilità del fornitore fare questa verifica e dichiararla nell'atto notorio.

NON È SUFFICIENTE CHE I VECCHI SERRAMENTI NON RISPETTINO I REQUISITI RICHIESTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE MA È ANCHE NECESSARIO CHE I NUOVI ABBIANO TUTTI I REQUISITI RICHIESTI DAL DM 236/1989 ED UNO DEI PIÙ IMPORTANTI È LA LARGHEZZA DELLA LUCE NETTA DI PASSAGGIO.

Poiché la larghezza della luce netta di passaggio è un dato fondamentale, ed è difficile allargare la vecchia porta senza opere murarie (e nel caso serve anche un titolo abilitativo) suggeriamo, prima di proporre al cliente questo tipo di detrazione, di controllare se la larghezza delle porte esistenti consente di rispettare le larghezze minime richieste.

Solitamente le porte hanno una misura standard: se la larghezza tra i montanti è di 75 cm o minore (vedi ad esempio le porte dei bagni nelle vecchie costruzioni) possiamo dedurre che la luce netta di passaggio, che considera anche l'ingombro dell'anta aperta a 90 gradi, sarà sicuramente inferiore e quindi quella porta non potrà essere detratta con il bonus.

Se invece la larghezza tra i montanti è almeno di 80 cm, la nuova porta, anche se dotata di cerniere a scomparsa, avrà certamente una luce netta di passaggio maggiore di 75 cm.

I REQUISITI RICHIESTI PER I NUOVI SERRAMENTI

Secondo il Decreto si possono detrarre sia i serramenti interni che esterni ma con requisiti che sono diversi a seconda della tipologia di manufatto (es porte o finestre) e le prescrizioni sono indicate nel DM 236/1989.

Per capire quali sono i requisiti da rispettare è però necessario fare prima una premessa sulle definizioni e le relative modalità di misura facendo riferimento a quanto riportato dal decreto al punto 8.0.1.

Luce netta

Luce reale di passaggio, verificata con l'anta in posizione di massima apertura se è una porta scorrevole, o in posizione di apertura a 90° se incernierata. In questo caso la misura va presa dallo spigolo dell'anta aperta a 90° fino allo stipite opposto e corrisponde alla larghezza netta utile di passaggio.

Attenzione che la porta aperta a 90° ha un ingombro nella luce dovuto allo spessore dell'anta; non si può quindi misurare semplicemente la misura da montante a montante.

Altezza maniglia

La distanza misurata in verticale, dall'asse di rotazione della maniglia, in caso di pomello il lembo superiore, fino al piano di calpestio.

Automazioni

Sono detraibili anche le automazioni che rendono più agevole per il disabile l'utilizzo dei manufatti.

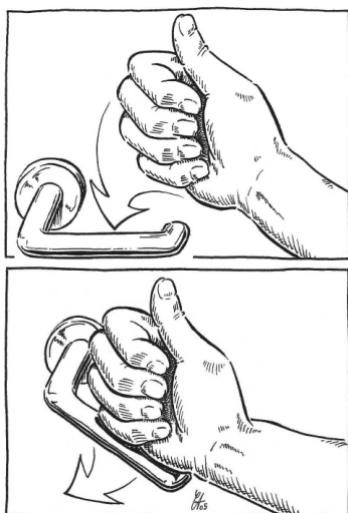
Pressione di utilizzo del manufatto

Lo sforzo necessario "per consentire una agevole apertura delle ante da entrambi i lati di utilizzo" (punto 4.1.1 - DM 236/1989).

Il Ministero dell'Interno chiarisce come fare la verifica dello sforzo per le porte interne e finestre.

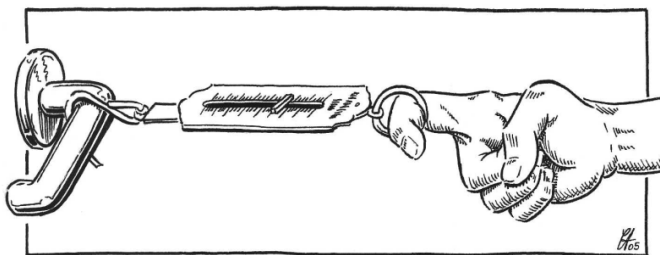
Il test del "pugno chiuso"

Aprire una porta usando una sola mano chiusa a pugno; se ciò è possibile sarà allora possibile anche per una persona con limitata funzionalità nelle mani.



Utilizzo di un dinamometro

Agganciare lo strumento alla maniglia della porta e afferrare l'anello contrapposto esercitando una trazione fino all'apertura della porta. In quel momento è possibile misurare lo sforzo necessario per l'apertura della porta stessa, misurato in kg. La forza deve essere misurata sul margine opposto a quello dell'asse di rotazione delle cerniere.



Il cliente che vuole avvalersi della detrazione per l'eliminazione delle barriere architettoniche dovrà acquisire una asseverazione da parte di un tecnico abilitato che attesterà che sono state eliminate le barriere architettoniche ed in tale asseverazione si dovrà rendere conto anche di questa prova.

L'asseveratore potrà quindi andare personalmente in cantiere a verificare lo sforzo di apertura sui serramenti installati oppure il rivenditore munito di dinamometro potrà condurla in autonomia.

Il rivenditore può anche richiedere direttamente al suo fornitore di serramenti una dichiarazione in cui si attesta che lo sforzo di apertura delle ante è inferiore a 8 kg. In questo caso sarà il fornitore stessi a dover dare istruzioni per la corretta posa e registrazione delle ante mobili. Una posa non corretta (fuori piombo o fuori livello) potrebbe infatti aumentare lo sforzo necessario per aprire l'anta.

Per questa ragione la dichiarazione di superamento dello sforzo di apertura inferiore a 8kg rimane comunque di competenza del rivenditore, sia nel caso in cui faccia personalmente la prova, sia nel caso in cui si avvalga della dichiarazione del fornitore.

Per documentare il rispetto di questo punto dovrà dunque rilasciare una "Dichiarazione di prestazione tecnica".



REQUISITI TECNICI E DIMENSIONALI

Porte interne, porte finestre o alzanti scorrevoli- art. 8.1.1. - DM 236/1989

8.1 UNITA' AMBIENTALI E LORO COMPONENTI 8.1.1 PORTE

La luce netta della porta di accesso di ogni edificio e di ogni unita' immobiliare deve essere di almeno 80 cm. **La luce netta delle altre porte deve essere di almeno 75 cm.**

L'altezza delle maniglie deve essere compresa tra 85 e 95 cm.

Devono inoltre, essere preferite soluzioni per le quali le singole ante delle porte non abbiano larghezza superiore ai 120 cm.

L'anta mobile deve poter essere usata esercitando una pressione non superiore a 8 kg.

L'altezza delle soglie delle porte finestre o degli alzanti scorrevoli deve essere compresa tra 0 e 2,5 cm dal piano di calpestio.

PORTE FINESTRE A DOPPIA ANTA

Per determinare la luce netta nelle porte finestre a doppia anta va considerata la luce totale con entrambe le ante aperte. Lo sblocco della seconda anta deve essere posto ad un'altezza compresa tra gli 85 e i 95 cm.

Nelle finestre si deroga all'altezza della maniglia perché si considera un bancale a quota 100 cm e si devono aggiungere altri 30 cm per lo spazio di rotazione della maniglia.

Nelle porte finestre questa deroga, che costringerebbe un invalido in carrozzina ad allungarsi in alto per azionare la chiusura, non avrebbe senso, non essendoci l'impedimento del bancale.

Per questa ragione le porte finestre, pur essendo infissi esterni (come peraltro il portoncino d'ingresso), devono rispettare il limite di altezza delle maniglie previsto per le porte.

È utile evidenziare che, se si assumesse che l'altezza delle maniglie nelle porte finestre debba essere entro i 130 cm, quasi mai si potrebbe applicare la detrazione per l'eliminazione delle barriere architettoniche alla sostituzione delle vecchie porte finestre.

Infatti, anche nei vecchi infissi, l'altezza della maniglia è normalmente a 105 cm e quindi inferiore a 130 cm, la luce netta è superiore a 75 cm, quasi mai c'è la traversa inferiore e lo sforzo di manovra è inferiore agli 8Kg.

IL DM 236/1989 CHIARISCE TUTTI I REQUISITI CHE DEVONO ESSERE RISPETTATI. TUTTAVIA, LE SINGOLE REGIONI HANNO L'AUTONOMIA DI RECEPIRE I LIMITI NAZIONALI IN MODO PIÙ RESTRITTIVO.



Richiesto materiale fotografico per ogni nuova porta finestra o alzante installato, fatte nel cantiere al termine della posa:

1. larghezza luce netta
2. altezza maniglia
3. altezza traversa inferiore
4. del manufatto intero

Richiesto materiale fotografico per ogni nuova porta interna fatte nel cantiere al termine della posa:

1. larghezza luce netta
2. altezza maniglia
3. del manufatto intero

Finestre - art. 8.1.3. - DM 236/1989**8.1.3 INFISSI ESTERNI**

L'altezza delle maniglie o dispositivo di comando deve essere compresa tra cm. 100 e 130; consigliata 115 cm.

Per consentire alla persona seduta la visuale anche all'esterno, devono essere preferite soluzioni per le quali la parte opaca del parapetto, se presente, non superi i 60 cm. di altezza dal calpestio, con l'avvertenza, però, per ragioni di sicurezza, che l'intero parapetto sia complessivamente alto almeno 100 cm. e inattraversabile da una sfera di 10 cm. di diametro. Nelle finestre lo spigolo vivo della traversa inferiore dell'anta apribile deve essere opportunamente sagomato o protetto per non causare infortuni

Spazi antistanti e retrostanti la porta apribile deve essere opportunamente sagomato e protetto per non causare infortuni. Le ante mobili degli infissi esterni devono poter essere usate esercitando una pressione non superiore a kg. 8.

ALTEZZA DELLA MANIGLIA

Per alcuni tipi di ferramenta, mettere la maniglia della finestra ad una altezza inferiore o uguale a 130 cm, significa perdere la possibilità di utilizzare il meccanismo di anta ribalta. Questo significa che il committente potrà aprirla solo a bandiera.

SPIGOLO VIVO

Lo spigolo vivo della finestra è il bordo della traversa inferiore. Nei serramenti in alluminio questo potrebbe essere un problema anche se i nuovi profili dovrebbero essere sempre "opportunamente sagomati per non causare infortuni". Sugeriamo di chiedere la dichiarazione al fornitore.



Richiesto materiale fotografico nel quale si veda:

1. l'altezza della maniglia.
Nel caso di finestre posate in mezzaria fare la foto con l'anta aperta (massimo a 130 cm dal pavimento)
2. del manufatto intero

IL DM 236/1989 CHIARISCE TUTTI I REQUISITI CHE DEVONO ESSERE RISPETTATI. TUTTAVIA, LE SINGOLE REGIONI HANNO L'AUTONOMIA DI RECEPIRE I LIMITI NAZIONALI IN MODO PIÙ RESTRITTIVO.

Porta d'ingresso (portoncini e blindati) art. 8.1.1. - DM 236/1989

8.1 UNITA' AMBIENTALI E LORO COMPONENTI

8.1.1 PORTE

La luce netta della porta di accesso di ogni edificio e di ogni unita' immobiliare deve essere di almeno 80 cm. La luce netta delle altre porte deve essere di almeno 75 cm.

L'altezza delle maniglie deve essere compresa tra 85 e 95 cm

Devono inoltre, essere preferite soluzioni per le quali le singole ante delle porte non abbiano larghezza superiore ai 120 cm. L'anta mobile deve poter essere usata esercitando una pressione non superiore a 8 kg.



Richiesto materiale fotografico per ogni nuova porta interna installata fatte nel cantiere al termine della posa:

1. larghezza luce netta
2. altezza maniglia
3. del manufatto intero

Automazioni

Per tutti gli accessori motorizzati, tipo tapparelle e persiane oppure per portoni dei garage, i requisiti per l'eliminazione delle barriere architettoniche riguardano la sola verifica relativa all'altezza del dispositivo di comando (il pulsante di apertura) che deve essere compresa tra i 60 e i 130 cm da terra.

Nel portone per garage dovrebbe esserci anche la luce netta minima di 75 cm ma chiaramente si ritiene logicamente soddisfatta per la tipologia di prodotto.

SE I VECCHI MANUFATTI ERANO GIÀ MOTORIZZATI, LA SOSTITUZIONE CON NUOVI MANUFATTI MOTORIZZATI NON ELIMINA LE BARRIERE ARCHITETTONICHE, IN QUANTO NON ERANO PRESENTI IN ORIGINE E QUINDI NON POSSONO FRUIRE DI QUESTA AGEVOLAZIONE



ASSEVERAZIONE SUL RISPETTO DEI REQUISITI

PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE SECONDO IL DM 235/1989

Secondo il DM 236/1989 ed i successivi chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate, per fruire del Bonus Barriere Architettoniche è necessario che i lavori siano "qualificati come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche": questo significa che serve l'asseverazione di un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito edile).

L'ASSEVERAZIONE PUÒ ESSERE FATTA ESCLUSIVAMENTE A LAVORI CONCLUSI

L'asseveratore deve infatti verificare che i manufatti per i quali si chiede la detrazione siano realmente installati e conformi alle prescrizioni del DM 236/1989. (Questa verifica può essere fatta direttamente in cantiere dal tecnico o anche visionando una opportuna documentazione fotografica relativa all'intervento realizzato).

DOCUMENTO PER AVERE L'ASSEVERAZIONE

Per poter rilasciare l'asseverazione il fornitore dovrà reperire ed inviare i seguenti documenti:

- un atto notorio del fornitore nel quale attesta il rispetto dei requisiti che gli competono
- fotografie che dimostrano la presenza di barriere architettoniche per le quali avverrà la sostituzione e foto delle opere con le caratteristiche richieste (prima e dopo)
- la "Dichiarazione di prestazione tecnica" per attestare che le ante possono essere movimentate esercitando una pressione non superiore a 8 Kg

All'interno delle prescrizioni del DM 236/1989 non c'è alcun riferimento a specifici requisiti minimi di trasmittanza termica dei serramenti. Tuttavia, indipendentemente dal tipo di detrazione, è sempre necessario per legge rispettare i valori minimi di U_w per le finestre, o U_d per le porte d'ingresso o U_{sb} per i cassonetti come specificato nel Decreto Interministeriale del 26 giugno 2015 - appendice A - in funzione della zona climatica, di cui riportiamo per vostra comodità l'estratto.

Zona Climatica	U (W/m ² K)	
	2015 ⁽¹⁾	2019/2021 ⁽¹⁾
A e B	3,20	3,00
C	2,40	2,20
D	2,00	1,80
E	1,80	1,40
F	1,50	1,10

Tabella 4 - Trasmittanza termica U massima delle chiusure tecniche trasparenti e opache e dei cassonetti, comprensivi degli infissi, verso l'esterno e verso ambienti non climatizzati soggette a riqualificazione

La pratica ENEA è sempre obbligatoria quando si sostituiscono serramenti (finestre e porte finestre o portoncini o cassonetti) che separano caldo da freddo. Al momento, il portale dell'ENEA non è abilitato per trasmettere le pratiche che derivano dal Bonus barriere architettoniche e quindi si dovrà prima attendere l'adeguamento.



COME FARE LA FATTURA

Per consentire al contribuente l'utilizzo corretto di questa detrazione è necessario che la fattura sia corretta nei contenuti e nella forma.

CAUSALE

Nella fattura si deve riportare come causale:

“Fornitura e posa di manufatti idonei alla eliminazione della barriere architettoniche DM 236/1989 e alla detrazione prevista ex L.234/2021 (Legge di Bilancio 2022)”

QUESTA CAUSALE DEVE APPARIRE ANCHE SUL CONTRATTO DI FORNITURA E POSA

Le opere o manufatti che non rientrano nel concetto di abbattimento delle barriere architettoniche andranno fatturati a parte e tale fattura non sarà detraibile con il Bonus Barriere Architettoniche.

Costo della asseverazione

Per fruire del Bonus Barriere architettoniche sarà obbligatorio avere l'asseverazione di un tecnico, il quale dovrà asseverare al termine dei lavori che l'intervento realmente elimina le barriere architettoniche relativamente ai manufatti forniti.

Essendo obbligatoria questa asseverazione, in analogia a quanto stabilito per gli altri Bonus fiscali, si potrà inserire anche questo costo nella fattura detraibile.

NELL'ASSEVERAZIONE SARÀ RIPORTATA LA TIPOLOGIA ED IL NUMERO DEI MANUFATTI CHE SARANNO EFFETTIVAMENTE ASSEVERATI E CHE DEVONO CORRISPONDERE A QUELLI CHE VENGONO INSERITI NELLA FATTURA CHE SARÀ PORTATA IN DETRAZIONE



MODALITA' DI PAGAMENTO

Contribuenti privati

Il pagamento dovrà avvenire mediante una bonifico bancario o postale parlante con detrazione dal quale risulti:

- causale del versamento
- codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento

Aziende

Nel caso la fornitura e posa riguardi l'immobile intestato ad una azienda, il committente potrà fare il pagamento tramite bonifico ordinario, dal quale risulti il numero di partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato e la causale

PAGAMENTO TRAMITE FINANZIAMENTO

Il pagamento della fornitura può essere fatto anche da una società che concede il finanziamento al consumo. In questo caso la società pagherà l'impresa che ha eseguito i lavori con bonifico bancario o postale parlante da cui risultino tutti i dati previsti dalla legge (causale del versamento, nome e codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, ovvero, se si tratta di una azienda numero di partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato).

LA CAUSALE DEL VERSAMENTO

Sui moduli dei bonifici bancari o postali predisposti per il pagamento del bonifico parlante si trovano solo due opzioni:

- “Riqualificazione energetica” (Utilizzato per l'Ecobonus)
- “Recupero edilizio” (Utilizzato per il Bonus Casa).

In assenza di specifiche indicazioni dell'Agenzia delle Entrate si può utilizzare il bonifico per le ristrutturazioni, ovvero qualsiasi altro bonifico parlante espressamente messo a disposizione dagli intermediari finanziari con il riferimento alla norma di legge che ha introdotto il bonus. Infatti, l'Agenzia delle Entrate ha già chiarito che, nel momento in cui viene praticata la ritenuta dell'8%, la causale indicata non fa differenza e non ci sono contestazioni.



MASSIMALI DETRAIBILI

L'importo che si può mettere in detrazione al 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche non è relativo alla intera spesa qualunque essa sia, ma tiene in considerazione:

- un massimale globale
- e talvolta anche un massimale unitario relativo alla spesa per i singoli manufatti

IL MASSIMALE GLOBALE

I massimali globali di spesa (art. 119.ter) per l'intervento di eliminazione delle barriere architettoniche sono applicabili anche alle singole unità immobiliari dei condomini non funzionalmente indipendenti e, sia nel caso di detrazione diretta che di eventuale sconto in fattura, sono pari a:

- € 50.000,00 per le singole unità funzionalmente indipendenti (quando hanno una entrata autonoma dalla strada)
- € 40.000,00 per le singole unità in condominio da 2 a 8 appartamenti
- € 30.000,00 per le singole unità in condominio con più di 8 appartamenti.

Questi massimali si aggiungono ai massimali globali attualmente (2023) previsti per le altre detrazioni fiscali ovvero:

- per Ecobonus detrazione massima € 60.000 pari ad una spesa massima di € 120.000,00
- per Bonus Casa e/o Bonus Sicurezza spesa massima € 96.000,00

PER LO STESSO MANUFATTO NON SI PUÒ USUFRUIRE DI PIÙ DETRAZIONI CONTEMPORANEAMENTE.

Per gli accessori o per i manufatti che non rientrano nel bonus barriere per via delle loro caratteristiche, si può sfruttare un'altra detrazione. Tenendo gli interventi separati e sfruttando più bonus si può quindi arrivare ad un massimale globale molto elevato.

I MASSIMALI UNITARI

Preliminarmente desideriamo precisare che, anche relativamente alla questione dei massimali unitari il quadro è abbastanza chiaro ma mancano ancora le conferme specifiche da parte dell'Agenzia delle Entrate.

1. Il cliente detrae direttamente il 75% delle spese sostenute compensandole nella propria dichiarazione dei redditi in 5 quote annuali di pari importo. In questo caso non si applicano i massimali unitari di spesa sui singoli manufatti, sia che si tratti di un intervento di edilizia libera, sia nel caso ci sia un titolo abilitativo, e indipendentemente dal fatto che l'importo complessivo dell'intervento superi o meno € 10.000,00. Quindi in caso di detrazione diretta in 5 anni, non si applica alcun massimale unitario ma solo i massimali globali previsti in funzione del tipo di immobile.
2. il fornitore concede lo sconto in fattura oppure il cliente cede il credito ad un compratore. In questo caso vale quanto stabilito dal Decreto MITE che all'art 2 chiarisce che le sue disposizioni si applicano agli interventi elencati al comma 2 dell'art. 121 del Decreto Rilancio "ai fini dell'asseverazione della congruità della spesa in caso di sconto in fattura". Quindi queste indicazioni si applicano quando:
 - è richiesta l'asseverazione di congruità della spesa
 - quando c'è sconto in fattura

Tra gli interventi a cui si applicano le sopraindicate prescrizioni del comma 2 ci sono anche quelli dell'art.119.ter ovvero gli interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche, e quindi, se c'è lo sconto in fattura, relativamente ai casi in cui serve l'asseverazione, vanno applicati i massimali di spesa previsti del Decreto MITE.

La lettera b, comma 1.ter dell'art.121 del Decreto Rilancio chiarisce che l'asseverazione è richiesta solo al verificarsi contemporaneamente di 3 condizioni:

- c'è sconto in fattura
- non è edilizia libera
- l'importo è superiore a € 10.000,00.

Pertanto, nel caso di sconto in fattura, o cessione del credito, relativo alle spese sostenute per l'eliminazione delle barriere architettoniche, serve l'asseverazione di congruità della spesa (e anche il visto di conformità) ma solo se l'intervento è descritto all'interno di un titolo abilitativo e la spesa globale maggiore di € 10.000,00, e solo in questo caso si applicano i massimali unitari secondo le indicazioni del MITE.

NONOSTANTE GLI INTERVENTI IN EDILIZIA LIBERA NON RICHIEDANO IL RISPETTO DEI MASSIMALI UNITARI, QUANDO C'È LO SCONTO IN FATTURA I COMPRATORI, A PROPRIA TUTELA, RICHIEDONO QUASI SEMPRE E COMUNQUE L'ASSEVERAZIONE DI CONGRUITÀ DELLA SPESA ED IL VISTO DI CONFORMITÀ.

In tal caso si dovranno fare due fatture, quella congrua e quella di conguaglio.

QUANDO È NECESSARIO ASSEVERARE I MASSIMALI UNITARI DI SPESA DETRAIBILE VA CONTATTATO PRELIMINARMENTE L'ASSEVERATORE PRIMA ANCORA DI FARE LA FATTURA PER CAPIRE QUALE SARÀ L'IMPORTO ASSEVERABILE.

Se emerge che una parte della spesa non sarà asseverabile, e quindi non sarà detraibile, va avvisato anche il cliente che potrà, in base alla sua convenienza, decidere di rinunciare allo sconto in fattura e mettere l'intera spesa in detrazione diretta o accettare di perdere la detrazione su parte della spesa.



IL BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE AL 75% E GLI ALTRI BONUS

AGGIUNTIVO ALL'ECOBONUS BONUS CASA E BONUS SICUREZZA O COMPLEMENTARE?

Il massimale globale previsto per il Bonus barriere architettoniche è aggiuntivo a tutti i massimali previsti per gli altri bonus.

Questo significa che, se per uno stesso intervento sono applicabili diverse tipologie di detrazione, **l'importo massimo detraibile sarà dato dalla somma di tutti i massimali globali previsti per tutte le detrazioni ammissibili a cui si aggiungerà anche quello per il bonus barriere architettoniche.** Chiaramente per lo stesso manufatto si dovrà scegliere una sola detrazione, ma sullo stesso intervento, ad esempio sostituzione di finestre in edilizia libera, si potrebbe applicare:

- il massimale e la percentuale di detrazione del Bonus Barriere Architettoniche per i manufatti che hanno la luce netta richiesta perché ha la percentuale maggiore (75%)
- il massimale e la percentuale di detrazione dell'Ecobonus per quelli che non possono essere messi a norma secondo i principi del DM 236/1989
- in aggiunta, se serve, anche il massimale e la percentuale del Bonus Sicurezza per i manufatti con caratteristiche antisfondamento

In questo caso si dovranno fare fatture diverse per ciascun intervento.

LE DETRAZIONI AMMISSIBILI PER LE PORTE INTERNE

La sola sostituzione delle porte interne va in edilizia libera e, fino al momento in cui è stata introdotta la detrazione per Barriere architettoniche, non avrebbero avuto alcuna detrazione possibile. Questa nuova opzione è destinata a incrementare notevolmente il mercato della sostituzione delle porte che devono però avere una luce netta come richiesto dal DM 236/1989.

Se nella fornitura ci sono delle porte che non hanno la luce netta richiesta dal DM 236/1989 si dovranno scorporare dalla fornitura e fatturarle a parte insieme ai battiscopa e questa parte della fattura non è detraibile.

In alternativa si potrebbe chiedere un titolo abilitativo per l'allargamento, (che in questo caso è indispensabile e che implica un costo), ma ci troveremo poi nella condizione di poter sfruttare la detrazione al 75% anche sui manufatti allargati e quindi spesso i costi derivanti dal titolo e delle

opere edili vengono ampiamente compensati dalla detrazione e dalla comodità di avere una porta più larga.

Collegato al titolo abilitativo, ci sarebbe anche il Bonus Mobili e quindi il cliente avrebbe un ulteriore vantaggio perché potrebbe mettere in detrazione al 50% anche gli elettrodomestici e gli arredamenti previsti da questo bonus.

LE DETRAZIONI AMMISSIBILI PER SERRAMENTI ESTERNI

Le persiane e tapparelle non motorizzate devono essere scorporate dalla fattura detraibile con il Bonus Barriera e dovranno essere fatturate a parte, magari con la causale "spese per la sicurezza" In questo modo il cliente potrebbe aggiungere al Bonus Barriera applicato alla eventuale fornitura contestuale dei serramenti con i requisiti richiesti, anche il Bonus Sicurezza con detrazione al 50% in 10 anni, senza massimali di spesa e senza pratica Enea.

Per i cassonetti non integrati e per le portefinestre che non hanno la luce netta necessaria se ci sono i requisiti, si potrà invece fare una fattura a parte con la detrazione per Ecobonus al 50% in 10 anni.

INTERVENTI CON TITOLO ABILITATIVO E DETRAZIONE BONUS CASA

I privati che eseguono lavori di manutenzione straordinaria su immobili residenziali possono fruire della detrazione diretta Bonus Casa al 50% con massimale di spesa detraibile fino a €96.000,00 senza limiti unitari di spesa.

Spesso però l'entità dei lavori è tale che il massimale di spesa viene superato e quindi tutti i manufatti che sono compresi nei lavori da fare, e che possono essere detratti anche in Ecobonus, vengono scorporati e fatturati a parte per poter aggiungere un ulteriore massimale di spesa pari a € 120.000,00 A questa possibilità, ormai nota ed utilizzata da tutti, si aggiunge ora anche la detrazione per l'eliminazione delle barriere architettoniche il massimale globale che abbiamo visto in funzione del tipo di edificio ed una percentuale di detrazione più alta al 75%.

Nella situazione che abbiamo descritto per il cliente sarà quindi più conveniente fatturare a parte tutte le spese che hanno diritto al Bonus Barriera e fare una fattura diversa per le spese che hanno diritto ad Ecobonus e Bonus casa.

In questo modo avrà la detrazione massima applicabile ed anche un massimale globale di spesa più alto.



TITOLI ABILITATIVI PER USUFRUIRE DELLA DETRAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il bonus barriere architettoniche non richiede di per sé stesso un titolo abilitativo ma questo eventuale obbligo dipende piuttosto dal tipo di intervento che viene eseguito.

Porte interne

La sostituzione delle porte interne è sempre edilizia libera a meno che non si modifichino le dimensioni del foro che, in qualche situazione, potrebbe essere necessario per avere la detrazione per l'eliminazione delle barriere architettoniche se la luce netta è inferiore a quanto prescritto dal Decreto. In tal caso il titolo abilitativo è obbligatorio.

Finestre e accessori collegati

La sostituzione di finestre con manufatti dello stesso materiale, tipologia e colore è sempre edilizia libera.

Anche se si cambia materiale o numero di ante o colore secondo la legislatura nazionale sarebbe comunque manutenzione ordinaria e quindi non servirebbe titolo abilitativo.

Questa indicazione, infatti, è riportata nel D.M. 2 marzo 2018 dal titolo: "Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di edilizia libera".

Tuttavia, va precisato che alcuni comuni hanno declinato questo DM in modo più restrittivo all'interno del proprio regolamento edilizio e quindi chiedono un titolo per manutenzione straordinaria anche per questi interventi, specie se interessano immobili all'interno dei centri storici o nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico.

Per essere certi se l'intervento ricade in edilizia libera o in manutenzione straordinaria l'unica soluzione sicura è consultare l'ufficio tecnico del Comune di pertinenza, o più semplicemente scaricare e leggere il Regolamento Edilizio Comunale.



DETRAZIONE IN 5 ANNI O SCONTO IN FATTURA

La legge 38/2023 blocca lo sconto in fattura per tutti gli interventi per cui era previsto, fatte salve poche eccezioni e tra queste, consente di mantenere lo sconto in fattura o la cessione del credito, anche per le spese sostenute in relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche fino al 31/12/2024.

Tale termine, infatti, è previsto nella legge di bilancio 2022 che aveva prorogato inizialmente la possibilità di accedere allo sconto in fattura o cessione del credito fino a tale data anche per tutti gli altri interventi ammissibili poi bloccati definitivamente dalla citata legge.

SE IL CLIENTE DECIDE DI FRUIRE DELLA DETRAZIONE DIRETTAMENTE NELLA SUA DICHIARAZIONE DEI REDDITI ALLORA IL TERMINE ULTIMO PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE SI RIFERISCE ALLE SPESE SOSTENUTE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2025, QUINDI 1 ANNO IN PIÙ, COME STABILITO DALLA LEGGE DI BILANCIO 2023.

Fino al 31/12/2024 il cliente potrà dunque scegliere tra queste due opzioni, sempre che il fornitore sia disponibile a fare lo sconto in fattura; ma le due opzioni hanno vantaggi e svantaggi sia per il fornitore che per il cliente.

	vantaggi per il fornitore	rischi per il fornitore
sconto in fattura	<ul style="list-style-type: none"> • facilità di chiusura ordini 	<ul style="list-style-type: none"> • lo sconto in fattura possa essere bloccato (per tutelarsi inviare il preventivo al cliente tramite la Pec aziendale in modo da avere data certa e chiedere subito il bonifico) • Liquidità: il cliente anticipa solo il 25%, (Dal momento della firma del contratto, al momento in cui si incassa il credito 75% passeranno circa 6 mesi).
Detrazione diretta	<ul style="list-style-type: none"> • il cliente paga completamente la fornitura 	<ul style="list-style-type: none"> • nessuno

	vantaggi per il cliente	svantaggi per il cliente
sconto in fattura	<ul style="list-style-type: none"> • anticipare una cifra minore (solo il 25%) • non deve aspettare 5 anni • non deve tenere conto della sua capienza fiscale 	<ul style="list-style-type: none"> • maggior costo della fornitura (oneri finanziari) • richiesta della asseverazione di congruità della spesa e del visto di conformità • Eventuale riduzione dell'importo detraibile (Quando è necessaria l'asseverazione, si dovrà verificare sempre anche il massimale unitario e spesso una parte della spesa rimane non detraibile)
Detrazione diretta	<ul style="list-style-type: none"> • la detrazione riguarderà l'intero importo speso (fino al massimale globale) senza massimali unitari • la fornitura sarà più economica perché non ci sarà l'aggravio degli oneri finanziari dovuti allo sconto in fattura 	<ul style="list-style-type: none"> • anticipo totale della spesa* • recupero in 5 anni* • necessaria la capienza fiscale.

*Risolvibile con il finanziamento per il credito al consumo e con altre formule di finanziamento.

In questo caso si chiederà al cliente di anticipare solo il 25% e si proporrà di finanziare in resto con un contratto di credito al consumo estinguibile in 5 anni. In questo modo la rata annua del finanziamento sarà di pari importo rispetto alla detrazione che si recupererà con la dichiarazione dei redditi e quindi si tratta solo di un passaggio di denaro.