

**Risposta n. 89/2025**

***OGGETTO: Detrazione del 75 per cento e limite di spesa per un complesso edilizio composto da due unità che non dispongono di accessi autonomi dall'esterno.***

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

**QUESITO**

L'*Istante* dichiara di essere proprietario di un complesso immobiliare, costituito da due distinti edifici appartenenti l'uno alla categoria catastale B/5, (scuole- laboratori scientifici) e l'altro alla categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e da alcuni terreni.

In particolare, l'*Istante* riferisce che:

- in data 7 settembre 2023, ha presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), per la «*realizzazione di opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche degli esterni dell'immobile*» che prevede la «*realizzazione di*

*percorsi esterni e l'automazione degli impianti di apertura e chiusura dei cancelli, in ottemperanza a quanto previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989 n. 236»;*

- in data 7 ottobre 2023, hanno avuto inizio i lavori *«tutt'oggi in corso»;*

- in data 20 febbraio 2024, il tecnico abilitato ha redatto e sottoscritto l'asseverazione relativa alla congruità della spesa per i lavori eseguiti fino al 30 dicembre 2023;

- il complesso immobiliare oggetto dell'intervento è costituito da *«due fabbricati, distinti e catastalmente autonomi; il lotto ha un unico accesso carrabile comune ai due fabbricati; il lotto ha un unico accesso pedonale comune ai due fabbricati; i percorsi esterni, oggetto di adeguamento alla normativa recante prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, sono comuni ai due fabbricati».*

Ciò premesso, l'Istante, che intende 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, chiede quale sia il limite di spesa applicabile al caso prospettato atteso che *«il lotto ha un unico accesso»* carrabile e pedonale comune ai due fabbricati.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* ritiene che il limite di spesa applicabile al caso in esame sia pari a 80.000 euro (e cioè 40.000 euro per due) in quanto il complesso edilizio è composto da due unità «che non dispongono di accessi autonomi dall'esterno».

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto *Rilancio*) convertito con modificazione dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, nella versione in vigore sino al 29 dicembre 2023, prevede che:

*«1. Ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, ai contribuenti è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.*

*2. La detrazione di cui al presente articolo, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:*

*a) euro 50.000 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) euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;*

*c) euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.*

*3. 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.*

*4. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui al presente articolo rispettano i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.*

*4-bis. Per le deliberazioni in sede di assemblea condominiale relative ai lavori di cui al comma 1 è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio».*

L'articolo 3, del decreto legge 29 dicembre 2023, n. 212 convertito, con modificazioni, dalla legge 22 febbraio 2024, n. 17 ha modificato la disciplina della detrazione in argomento dal 30 dicembre 2023 limitando, tra l'altro, l'ambito oggettivo dell'agevolazione agli interventi aventi ad oggetto scale, rampe e l'installazione di ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici.

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.».*

Con riferimento alle disposizioni in vigore antecedentemente alle modifiche apportate dal citato decreto legge n. 212 del 2023, applicabile nel caso in esame, con la circolare n. 17/E del 26 giugno 2023 nonché con la guida *«Tutte le agevolazioni della dichiarazione 2024»*, è stato chiarito che:

- ai fini dell'accesso alla detrazione *«gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 in materia di prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche»* in edifici già esistenti;

- *«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 unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale salvo il rispetto dei criteri previsti dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.»*.

Relativamente all'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione, la norma prevede che qualora l'intervento riguardi gli *«edifici unifamiliari»*, vale a dire una singola unità immobiliare di qualsiasi categoria catastale, la detrazione spetta per un ammontare di spesa non superiore a *«euro 50.000»* riferito alla singola unità immobiliare distintamente accatastata.

Nel caso di specie, *l'Istante* riferisce di avere presentato, il 7 settembre 2023, la comunicazione (CILA) di inizio lavori asseverata per la realizzazione delle opere *«finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche degli esterni dell'immobile»*.

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 119-*ter* del decreto legge n. 34 del 2020 nella versione in vigore fino al 29 dicembre 2023.

Inoltre, considerato che gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche di «*realizzazione di percorsi esterni e l'automazione degli impianti di apertura e chiusura dei cancelli, in ottemperanza a quanto previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989 n. 236*» sono effettuati sull'area esterna e sulle vie di accesso, carrabile e pedonale, comuni ai due fabbricati, distinti e catastalmente autonomi, il limite di spesa ammesso alla detrazione va riferito, ai sensi del citato articolo 119-*ter*, comma 2, lettera *a*), del decreto *Rilancio*, a ciascun edificio e, nel caso in esame è pari a 100.000 euro (50.000 euro per l'edificio di categoria B/5 e 50.000 per l'edificio di categoria C/6).

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 edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**  
**(firmato digitalmente)**