

Bonus barriere architettoniche 75% verso la scadenza del 31 dicembre 2025

SINTESI OPERATIVA

Se il testo della Legge di Bilancio 2026 resterà com'è, dal 1° gennaio 2026 il bonus barriere architettoniche 75% uscirà di scena. La finestra temporale fissata dall'art. 119-ter del D.L. 34/2020, infatti, si chiude al 31 dicembre 2025, senza proroghe inserite nel disegno di legge approvato dal Governo il 17 ottobre 2025. Chi sta progettando lavori per eliminare scale, dislivelli o altre barriere negli edifici ha quindi un orizzonte temporale abbastanza netto: la spesa deve "cadere" entro il 31 dicembre 2025 per poter agganciare la detrazione del 75%.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Se il testo della Legge di Bilancio 2026 resterà com'è, dal 1° gennaio 2026 il bonus barriere architettoniche 75% uscirà di scena. La finestra temporale fissata dall'art. 119-ter del D.L. 34/2020, infatti, si chiude al 31 dicembre 2025, senza proroghe inserite nel disegno di legge approvato dal Governo il 17 ottobre 2025. Chi sta progettando lavori per eliminare scale, dislivelli o altre barriere negli edifici ha quindi un orizzonte temporale abbastanza netto: la spesa deve "cadere" entro il 31 dicembre 2025 per poter agganciare la detrazione del 75%. Dopo quella data, salvo interventi normativi successivi, resterà solo il più tradizionale bonus ristrutturazioni, con percentuali ridotte (50% fino al 31.12.2024, poi 36% a regime) e regole diverse. Il quadro che si sta delineando impone una valutazione molto concreta dei tempi di pagamento, delle tipologie di intervento e delle alternative fiscali. Perché la detrazione c'è ancora, ma ha una data di scadenza precisa e non rinviabile nella prassi operativa.



Cosa sapere in un minuto

- ♦ Il bonus barriere architettoniche 75% (art. 119-ter D.L. 34/2020) è previsto fino alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, salvo future proroghe.
- ♦ Dopo il 2025, gli interventi di eliminazione barriere potranno rientrare solo nel bonus ristrutturazione con aliquote inferiori (50% o 36%).
- ♦ I massimali di spesa sono: 50.000 euro per unità unifamiliare o indipendente, 40.000 euro per unità in edifici da 2 a 8 unità, 30.000 euro per unità in edifici con più di 8 unità.
- ♦ La detrazione del 75% si ripartisce in 10 anni ed è alternativa, per la stessa spesa, al bonus casa e al superbonus.
- ♦ Dal 30 dicembre 2023 sono ammessi al bonus solo interventi su barriere "verticali" (scale, rampe, ascensori, servoscala, piattaforme elevatrici).
- ♦ Per le persone fisiche vale il principio di cassa; per i soggetti con reddito d'impresa si applica, in via interpretativa, il principio di competenza.
- ♦ I pagamenti effettuati entro il 31 dicembre 2025 possono consentire l'agevolazione anche se i lavori proseguono nel 2026.

LE TRE STRADE POSSIBILI PRIMA DELLA SCADENZA

Fino al 31 dicembre 2025, chi decide di intervenire sulle barriere architettoniche può trovarsi di fronte a tre possibili binari agevolativi, alternativi fra loro per la stessa spesa:

1. il bonus barriere architettoniche 75% dell'art. 119-ter D.L. 34/2020;
2. il classico "bonus casa" di cui all'art. 16-bis TUIR, con detrazione 50% (o 36% a regime);
3. il superbonus, ove ancora applicabile, quando gli interventi di abbattimento barriere sono "trainati" da lavori principali di efficientamento energetico o riduzione del rischio sismico ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020.

È il contribuente che deve scegliere, intervento per intervento, quale detrazione utilizzare, verificando tetti, percentuali e tempi di recupero. Non esiste cumulo sullo stesso importo di spesa: si può passare eventualmente ad altre agevolazioni solo sulla quota che eccede quella già "coperta" dal bonus scelto.

Su quella parte residua, ad esempio per acquisto di ausili o dispositivi specifici, si può ancora arrivare alla detrazione del 19% prevista dall'art. 15, comma 1, lett. c), TUIR, riferita alle spese per mezzi necessari all'accompagnamento, deambulazione, locomozione e sollevamento di persone con disabilità.

COME FUNZIONA LA DETRAZIONE 75% E I MASSIMALI DI SPESA

La struttura di base del bonus barriere architettoniche 75% rimane quella fissata dall'art. 119-ter. La detrazione si applica sul 75% delle spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, con limiti differenziati a seconda della tipologia e della dimensione dell'edificio.

Per chiarezza, un riepilogo schematico aiuta più di tante parole:

TIPOLOGIA EDIFICIO	TETTO MASSIMO DI SPESA AGEVOLABILE
Unità unifamiliari o unità funzionalmente indipendenti	50.000 euro
Edifici da 2 a 8 unità immobiliari	40.000 euro per ciascuna unità
Edifici con più di 8 unità immobiliari	30.000 euro per ciascuna unità

Per le spese sostenute nel 2025 la detrazione viene ripartita in 10 quote annuali di pari importo. Questo significa, molto semplicemente, che un intervento su un'unità singola da 40.000 euro, se integralmente agevolabile, genera una detrazione di 30.000 euro (75% di 40.000), che verrà recuperata in dieci anni con rate da 3.000 euro l'una.

Da un punto di vista pianificatorio, chi ha capienza fiscale IRPEF o IRES adeguata nei prossimi dieci periodi di imposta ha un incentivo forte a non far slittare i pagamenti oltre la data di chiusura dell'agevolazione.

SOGGETTI E IMMOBILI CHE POSSONO USARE IL BONUS 75%

La platea dei beneficiari è ampia. Il bonus barriere architettoniche 75% spetta alla generalità dei soggetti IRPEF e IRES, quindi tanto alle persone fisiche quanto ai soggetti che svolgono attività d'impresa o professionale. La circolare Agenzia delle Entrate n. 23/2022 ha chiarito che possono accedervi, tra gli altri:

- ◆ persone fisiche, inclusi gli esercenti arti e professioni;
- ◆ enti pubblici e privati non commerciali;
- ◆ società semplici e associazioni fra professionisti;
- ◆ società di persone e di capitali, e più in generale chi percepisce reddito d'impresa.

L'unico presupposto, spesso dato per scontato ma centrale, è il titolo sull'immobile: il soggetto deve possedere o detenere il bene (proprietà, usufrutto, locazione, comodato, ecc.) al momento di avvio dei lavori o di pagamento della spesa, se questo avviene prima.

Gli immobili devono essere "già esistenti". Non rientrano, quindi, gli interventi effettuati in corso di nuova costruzione né quelli che avvengono nell'ambito di demolizione e ricostruzione, anche quando l'intervento edilizio è qualificato come ristrutturazione e mantiene la volumetria preesistente.



Gli interventi possono riguardare sia le parti comuni di edifici condominiali sia le singole unità immobiliari, residenziali o non. La logica resta sempre la stessa: intervenire su barriere esistenti, non su costruzioni in corso.

PRIMA E DOPO IL 30 DICEMBRE 2023: COSA CAMBIA DAVVERO

Per chi segue la materia da qualche anno, la vera rottura non è tanto la scadenza del bonus al 31 dicembre 2025, quanto la “stretta” introdotta dal D.L. 212/2023 sulla tipologia degli interventi ammessi alla detrazione del 75%.

Fino al 29 dicembre 2023 la formulazione originaria dell'art. 119-ter, insieme alla prassi dell'Agenzia, consentiva una lettura molto ampia: rientravano nel perimetro agevolabile, se funzionali all'eliminazione delle barriere, anche:

- ◆ sostituzione di serramenti, porte interne, pavimenti;
- ◆ adeguamento degli impianti tecnologici (bagni, impianti elettrici, citofoni, ecc.);
- ◆ rifacimento di scale e ascensori;
- ◆ installazione di rampe, servoscala e piattaforme elevatrici.

La logica era: se l'intervento contribuisce a rendere l'edificio fruibile anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria, si può collegare alla detrazione del 75%.

Con il D.L. 212/2023 il legislatore ha cambiato approccio. Intervenendo direttamente sul comma 1 dell'art. 119-ter, ha circoscritto la detrazione a un elenco tassativo di interventi riguardanti barriere “verticali”: scale, rampe, ascensori, servoscala, piattaforme elevatrici.

La conseguenza è piuttosto netta: dalla data di entrata in vigore delle modifiche (30.12.2023), gli interventi su finiture interne, infissi, pavimenti o impianti tecnologici, anche se astrattamente collegati ad una migliore accessibilità, non rientrano più nel bonus barriere architettoniche 75% e devono eventualmente trovare copertura in altre detrazioni (bonus casa, superbonus, detrazioni ordinarie).

SPESE, DATE E PRINCIPI DI IMPUTAZIONE

Quando si parla di agevolazioni “a scadenza”, il tema non è solo cosa si fa, ma soprattutto quando la spesa si considera sostenuta. E qui la disciplina separa nettamente persone fisiche e soggetti che producono reddito d'impresa.

Per le persone fisiche (e, di regola, per i soggetti non titolari di reddito d'impresa) vale il principio di cassa: rileva la data del pagamento, non la data di inizio o fine lavori. La risposta ad interpello n. 293 del 23 maggio 2022 lo ha ribadito chiaramente: anche se i lavori sono iniziati prima del 2022, ciò che conta, ai fini del bonus barriere, è la data in cui viene sostenuta la spesa.

Per chi ha reddito d'impresa, la situazione è meno cristallina. L'Agenzia non ha fornito istruzioni esplicite sul criterio da seguire per il bonus barriere architettoniche 75%. Nella prassi, tuttavia, si ritiene applicabile il principio di competenza, secondo cui i costi sono imputati all'esercizio cui si riferiscono, indipendentemente dalla data del pagamento. È un punto su cui dottrina e operatori hanno affinato le proprie letture, ma che meriterebbe ancora una presa di posizione ufficiale.

La sintesi concreta, però, resta chiara:

- ◆ entro il 31 dicembre 2025 devono risultare sostenute, secondo il criterio applicabile al contribuente, le spese relative agli interventi di eliminazione delle barriere;
- ◆ l'esecuzione materiale dei lavori può proseguire anche nel 2026, purché il requisito temporale sulla spesa sia rispettato.

Qui molti contribuenti rischiano di farsi ingannare dalla percezione: vedere il cantiere aperto nel 2026 non è un problema, se il bonifico per l'ascensore, il servoscala o la piattaforma elevatrice è partito entro la fine del 2025, con tutti i requisiti formali richiesti.



DOPO IL 2025: COSA RESTA PER L'ABBATTIMENTO BARRIERE

Se la Legge di Bilancio 2026 non interverrà, dal 1° gennaio 2026 l'eliminazione delle barriere architettoniche non potrà più contare sul bonus barriere architettoniche 75% e si collocherà dentro il perimetro ordinario del bonus ristrutturazioni, con percentuali inferiori e limiti di spesa diversi. In altre parole, l'intervento resterà fiscalmente rilevante, ma con un impatto economico per il contribuente meno vantaggioso rispetto all'attuale 75% in 10 anni.

Nel frattempo, però, resta aperto un margine di manovra: pianificare i pagamenti nel 2025, valutare se rientrare nel bonus barriere o nel bonus casa, verificare la compatibilità con eventuali interventi trainanti di superbonus ancora in corso o programmati.

Per chi assiste condomini, persone fisiche fragili o famiglie con esigenze di accessibilità, si tratta di una finestra da utilizzare con una certa lucidità: qualche mese in più o in meno nella fase di programmazione può fare la differenza tra una detrazione al 75% e una al 50% o al 36%.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (04/12/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO 4