

## AGEVOLAZIONI

---

### ***La sostituzione della caldaia dà l'accesso al bonus arredi***

di **Alessandro Bonuzzi**

La **sostituzione della caldaia**, in quanto intervento diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento, consente l'accesso al bonus arredi, in presenza di risparmi energetici rispetto alla situazione preesistente. Diversamente, le spese sostenute per la **sostituzione dei sanitari** non sono agevolabili poiché annoverabili tra gli interventi di manutenzione ordinaria.

Sono queste alcune delle precisazioni fornite dalla [circolare dell'Agenzia delle entrate n. 3/E di ieri](#).

Il documento di prassi chiarisce varie questioni interpretative in materia di imposte sui redditi riguardanti gli **oneri detraibili e deducibili**, prospettate dal Coordinamento Nazionale dei Centri di Assistenza Fiscale.

Gli argomenti di più comune interesse sono senz'altro quelli relativi alle **agevolazioni legate agli immobili**. Al riguardo, una delle questioni ancora non chiarite era se potevano dare diritto al beneficio fiscale per l'acquisto dell'arredo anche le **spese sostenute per le sostituzioni delle caldaie** effettuate nell'ambito di lavori di **ristrutturazione agevolati** dalla detrazione del 50 per cento.

Sul punto, l'Ufficio ricorda che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di cui all'articolo 16-*bis* del Tuir, ammessi alla detrazione del 36/50 per cento, costituiscono **presupposto** per l'accesso al **bonus mobili**

- qualora si configurino "almeno" come interventi di **manutenzione straordinaria**,
- ove eseguiti su singole unità immobiliari abitative.

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli eseguiti sugli impianti tecnologici "*diretti a sostituirne **componenti essenziali** con altri che consentono di ottenere **risparmi energetici** rispetto alla situazione preesistente*".

Atteso che la **sostituzione della caldaia** costituisce un intervento diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento, a parere dell'Agenzia, essa si qualifica come una manutenzione straordinaria; pertanto, i contribuenti che la effettuano **possono accedere al bonus arredi**.

Per quanto riguarda i sanitari, l'ipotesi analizzata riguarda, in particolare, la **sostituzione della**

**vasca da bagno** con altra vasca con sportello apribile o con box doccia. In questo caso, le spese sostenute non sono agevolabili poiché fanno riferimento a un intervento di **manutenzione ordinaria**. Peraltro, questo intervento non è agevolabile neanche come intervento di eliminazione di **barriere architettoniche**, anche se in grado di ridurre, almeno in parte, gli ostacoli fisici per la mobilità di chiunque.

Il bonus è fruibile solo quando la sostituzione dei sanitari è integrata o correlata ad **interventi maggiori** per i quali compete la detrazione d'imposta. Ad esempio, il rifacimento integrale degli impianti idraulici del bagno con innovazione dei materiali, che comporti anche la sostituzione dei sanitari.

Un altro importante chiarimento riguarda i **condomini minimi**.

La **risoluzione n. 74/E/2015** ha chiarito che, per le spese sostenute per interventi realizzati su parti comuni di **condomini minimi**, la fruizione della detrazione del 50/65 per cento è **subordinata**, tra l'altro, alla richiesta del **codice fiscale del condominio**.

La circolare in commento **riconsidera** questa indicazione consentendo ai condòmini di usufruire delle detrazioni legate agli interventi di recupero edilizio e di risparmio energetico **a prescindere dalla richiesta del codice fiscale** da parte del condominio e, quindi, anche nelle ipotesi in cui, non avendo l'obbligo di nominare un amministratore, essi **non vi abbiano provveduto**.

Ciò però a condizione che i **bonifici di pagamento siano stati assoggettati a ritenuta d'imposta da parte di banche e poste**.

Devono, pertanto, ritenersi **superate** le indicazioni fornite con la circolare n. 11/E/2014 e con la risoluzione n.74/E/2015.