

Dalle spese per sostituire la caldaia alla deduzione per gli interessi passivi dei mutui. In una circolare le risposte ai quesiti dei Caf e degli operatori

La **sostituzione della caldaia**, in quanto intervento diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento consente l'accesso al bonus arredi. Le spese sostenute per la sostituzione dei sanitari ed in particolare per la sostituzione della vasca con altra vasca con sportello apribile o con *box* doccia, invece, non sono agevolabili, poiché sono inquadrati tra gli interventi di manutenzione ordinaria. Questi alcuni dei principali chiarimenti contenuti nella [circolare n. 3/E del 2 marzo 2016](#), con cui l'Agenzia fornisce le risposte ad alcuni quesiti relativi alle spese detraibili e deducibili formulati dai Caf e dagli operatori.

Spese per la sostituzione caldaia e sanitari

Il [documento di prassi](#) chiarisce che i contribuenti che vogliono **sostituire la caldaia** possono accedere al *bonus* arredi legato a lavori di ristrutturazione poiché l'intervento è diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento e quindi come tale si qualifica come "*manutenzione straordinaria*". Non rileva a tal fine il fatto che tale intervento sia riconducibile anche nell'ambito della lettera *h*) del medesimo art. 16-*bis* del TUIR.

Per quanto riguarda la **sostituzione dei sanitari** e in particolare quella della vasca da bagno con altra vasca con sportello apribile o con *box* doccia, invece, le spese non sono

agevolabili poiché fanno riferimento a un intervento di manutenzione ordinaria. **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.**

È possibile fruire della detrazione, in generale, nel caso in cui la sostituzione dei sanitari sia integrata o correlata ad interventi maggiori per i quali compete la detrazione d'imposta come per esempio il rifacimento integrale degli impianti idraulici del bagno con innovazione dei materiali, che comporti anche la sostituzione dei sanitari.

Pertinenza dell'abitazione principale

Un *garage*, *box* o posto auto, acquistato in comproprietà da due diversi soggetti e utilizzato da entrambi a servizio dell'abitazione principale, può essere considerato pertinenza per tutti e due nel rispetto delle percentuali di proprietà. Il vincolo pertinenziale con due distinte unità immobiliari assume rilievo anche ai fini delle imposte sui redditi. Per determinare l'importo deducibile ciascuno dovrà fare riferimento alla quota di rendita della pertinenza pari alla percentuale di possesso.

Acquisto immobili abitativi destinati alla locazione

La [circolare](#) chiarisce che il limite di **300mila euro** costituisce l'ammontare massimo di spesa su cui calcolare la **deduzione del 20%**, (articolo 21 del D.L. n. 133/2014), anche nel caso di acquisto di più abitazioni. In tema di immobili abitativi destinati alla locazione, il documento di prassi precisa, inoltre, che gli interessi passivi hanno un loro autonomo limite di deducibilità ma in ogni caso vanno rapportati ad una quota capitale non superiore a 300mila euro.

Ai fini della deducibilità degli interessi passivi rilevano gli importi effettivamente pagati, e non quelli maturati nell'anno d'imposta; inoltre, è possibile fruire di questa

deduzione per l'intera durata del mutuo. Dal punto di vista temporale, la deduzione del 20% del prezzo di acquisto è ritenuta ammissibile anche nel caso in cui sia stato stipulato un contratto di locazione a canone concordato la cui durata è stabilita in anni "sei più due", essendo, in questo caso, la legge a prevedere una proroga di diritto fino alla durata minima di otto anni prevista dal comma 4 dell'articolo 21 del D.L. n. 133/2014.

Condomini minimi

In materia di condomini minimi la [circolare](#) innova la prassi precedente, pur facendone salvi gli effetti. Con riferimento agli interventi di recupero edilizio e di risparmio energetico **consente ai condòmini di usufruire delle detrazioni anche a prescindere dalla richiesta del codice fiscale da parte del condominio**. Ciò nel presupposto che i bonifici di pagamento siano stati assoggettati a ritenuta d'imposta da parte di banche e poste. In assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti, per beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi e per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati **su parti comuni di un condominio minimo**, per la quota di spettanza, potranno inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il relativo bonifico.