

Ai gentili clienti
Loro sedi

Detrazioni spese di manutenzione straordinaria e risparmio energetico: il punto

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarla che **l'Agencia delle Entrate**, in risposta alle domande prospettate dal Coordinamento nazionale dei centri di assistenza fiscale, ha fornito, con la **circolare n. 18 del 6 maggio 2016, taluni chiarimenti in tema di detrazioni sugli immobili**. In particolare, l'Amministrazione Finanziaria si è soffermata **sulla detraibilità delle spese sostenute per i sistemi di contabilizzazione del calore** che devono essere obbligatoriamente installati entro il 31 dicembre 2016. Sul punto, è stato precisato che: **i) se detti dispositivi sono installati congiuntamente con la sostituzione** (integrale o parziale) **dell'impianto di climatizzazione** esistente con impianti dotati di caldaie a condensazione / pompe di calore ad alta efficienza / impianti geotermici a bassa entalpia, **le relative spese sono detraibili nella misura del 65%** (interventi di riqualificazione energetica); **ii) se detti dispositivi sono installati senza sostituzione dell'impianto di climatizzazione** esistente ovvero con una sostituzione che non soddisfa i requisiti per poter fruire della detrazione del 65%, **le spese in esame sono detraibili nella misura del 50%** (opere finalizzate al risparmio energetico). Sempre nel contesto del suddetto documento di prassi, **la medesima Agencia delle Entrate ha fornito**, tra l'altro, **un'interpretazione restrittiva** (negativa) **in merito alla possibilità di usufruire della detrazione IRPEF del 50% relativamente alle spese sostenute per la sostituzione della vasca da bagno** con altra vasca con sportello apribile ovvero con box doccia. Secondo l'Agencia, infatti, **l'intervento in esame va qualificato manutenzione ordinaria** e, pertanto, per la relativa spesa **non è possibile beneficiare della detrazione IRPEF del 50%. Detta spesa non può altresì usufruire della detrazione prevista per gli interventi diretti all'eliminazione delle barriere architettoniche**, per la quale è necessario che l'intervento presenti le caratteristiche

tecniche espressamente previste dalla normativa di riferimento.

Premessa

L'Agenzia delle Entrate, in risposta alle domande prospettate dal Coordinamento nazionale dei centri di assistenza fiscale, **ha fornito, con la circolare n. 18 del 6 maggio 2016, taluni chiarimenti in tema di detrazioni sugli immobili**. In particolare, si è soffermata:

- **sulla detraibilità delle spese sostenute per i sistemi di contabilizzazione del calore** che devono essere obbligatoriamente installati entro il 31 dicembre 2016.
- **sulla possibilità di usufruire della detrazione IRPEF del 50% relativamente alle spese sostenute per la sostituzione della vasca da bagno** con altra vasca con sportello apribile ovvero con box doccia.

Chiarimento 1: detraibilità delle spese sostenute per i sistemi di contabilizzazione del calore

L'art. 9, comma 5, D.Lgs. n. 102/2014 dispone che *"per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi individuali e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascun centro di consumo individuale"*, **nei condomini e negli edifici polifunzionali** riforniti da una fonte di riscaldamento / raffreddamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, **entro il 31.12.2016 è obbligatoria l'installazione**, da parte delle imprese di fornitura del servizio:

- di **contatori individuali** per misurare l'effettivo consumo di calore / raffreddamento / acqua calda per ciascuna unità immobiliare, nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali;
- nei casi in cui l'uso di detti contatori individuali sia tecnicamente non possibile o non efficiente, **di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore** in corrispondenza a ciascun radiatore presente nelle unità immobiliari, salvo che tale installazione risulti essere non efficiente in termini di costi.

Osserva

Il cliente finale può affidare la **gestione del servizio di termoregolazione e contabilizzazione del calore ad altro operatore diverso dall'impresa di fornitura**.

In tale contesto normativo, **si inserisce il chiarimento dell'Agenzia delle Entrate che**, nella C.M. 6.5.2016, n. 18/E, ha precisato **in quali casi per dette spese è possibile fruire:**

- della **detrazione IRPEF ex art. 1, comma 347, Legge n. 296/2006** (65% per interventi di risparmio e riqualificazione energetica) ovvero;
- della **detrazione ex art. 16-bis, comma 1, lett. h), TUIR** (50% per interventi edilizi volti al risparmio energetico).

Misura delle detrazioni	Tipologia di intervento
Detrazione del 65% di cui all'art. 1, comma 347, Legge n. 296/2006	Le spese sostenute per l'installazione di contatori individuali per ciascuna unità immobiliare (ovvero di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore in corrispondenza di ciascun radiatore) soltanto se : <ul style="list-style-type: none"> → tale installazione è eseguita congiuntamente con la sostituzione, integrale o parziale, dell'impianto di climatizzazione esistente, con un impianto che soddisfa i requisiti per poter fruire della detrazione per gli interventi di risparmio e riqualificazione energetica (impianti dotati di caldaie a condensazione, con pompe di calore ad alta efficienza ovvero con impianti geotermici a bassa entalpia);
Detrazione IRPEF del 50% di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. h), TUIR (realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici)	Le spese sostenute per l'installazione di contatori individuali per ciascuna unità immobiliare (ovvero di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore in corrispondenza di ciascun radiatore) soltanto se tale installazione avviene : <ul style="list-style-type: none"> → senza ulteriori interventi, ossia mantenendo l'impianto di climatizzazione esistente (inalterato); → con la contestuale sostituzione (integrale o parziale) dell'impianto di climatizzazione esistente con un impianto che non presenta le caratteristiche richieste per poter fruire della detrazione del 65%.

Chiarimento 2: detrazione IRPEF del 50% relativamente alle spese sostenute per la sostituzione della vasca da bagno con altra vasca con sportello apribile ovvero con box doccia

Come noto, ai sensi dell'art. 16-bis, comma 1, del TUIR è **possibile fruire della detrazione IRPEF del 36 per cento** (attualmente 50 per cento) **per le spese sostenute**, tra l'altro, **per gli interventi di manutenzione straordinaria**, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui, rispettivamente, alle lett. b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, **eseguiti su**

singole unità immobiliari residenziali nonché per le spese sostenute per gli interventi "finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche ...;" eseguiti anche su parti comuni.

Elenco interventi agevolabili

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3, DPR n. 380/2001, effettuati su parti comuni di edificio residenziale di cui all'art. 1117, C.c. (Art. 16-bis, comma 1, lett. a TUIR);

interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui alle lett. b), c) e d) dell'art. 3, DPR n. 380/2001, effettuati su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e loro pertinenze (Art. 16-bis, comma 1, lett. b TUIR);

eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap grave, ai sensi dell'art. 3, comma 3, Legge n. 104/92 (art. 16-bis, comma 1, lett. e TUIR).

Il dubbio



In tale contesto, è stato chiesto all'Agenzia delle Entrate **se l'intervento di sostituzione della vasca da bagno con altra vasca con sportello apribile** o con box doccia **potesse beneficiare della detrazione prescritta ai sensi del citato art. 16-bis del TUIR** (attualmente 50 per cento) considerando gli interventi in parola come eliminazione delle barriere architettoniche, così come affermato dai media e dalle imprese esecutrici dei lavori.

Il dubbio
risolto



Con riferimento allo specifico caso di sostituzione della vasca da bagno con un'altra vasca con sportello apribile oppure con un box doccia, **l'Agenzia chiarisce che**, sentito anche il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, detti interventi:

→ sono **da considerare lavori di manutenzione ordinaria**;

Osserva

Come sopra accennato l'Agenzia precisa che **gli interventi di sola sostituzione della vasca** "si qualificano come interventi di manutenzione ordinaria in quanto interventi edilizi «che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici» come stabilito dall'art.

3 del DPR n. 380/2001".

Conseguentemente per gli stessi, essendo eseguiti sulla singola unità immobiliare, **non è possibile fruire della detrazione IRPEF del 50%.**

→ **non rientrano tra gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche** agevolabili ai sensi del citato art. 16-bis.

Osserva

Con riferimento a tale aspetto si evidenzia che il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, valutato il caso in esame, è giunto alla conclusione che "l'intervento di sostituzione della vasca da bagno con altra vasca con sportello apribile o con box doccia:

- *"ancorché non assicurino una accessibilità nell'accezione più completa così come stabilito dal DM n. 236 del 1989, **può ritenersi comunque finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche**, in quanto in grado di ridurre in parte gli «ostacoli fisici fonti di disagio per la mobilità di chiunque» e di migliorare «la sicura utilizzazione delle attrezzature».*
- *si qualifica **come intervento di manutenzione ordinaria** riguardando interventi relative a "opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici" come stabilito dall'art. 3 del DPR n. 380/2001".*

In base alle indicazioni fornite dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, **l'Agenzia delle Entrate ha concluso che le spese relative agli interventi in esame non sono detraibili** neppure come spese sostenute per l'eliminazione delle barriere architettoniche in quanto "*non presentano le caratteristiche tecniche previste dalla legge relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche*", che, come sopra evidenziato, costituiscono elemento indispensabile per poter applicare l'art. 16-bis, TUIR.

Resta ovviamente inteso che, **se la sostituzione della vasca da bagno con altra vasca** (anche con sportello apribile ovvero con box doccia) **è eseguita nell'ambito di un intervento "maggiore"** (manutenzione straordinaria, restauro / risanamento o ristrutturazione) per il quale compete la detrazione, considerato il "*carattere assorbente della categoria di intervento superiore rispetto a quella inferiore*", **è possibile fruire della detrazione del 50% anche per la spesa relativa alla sostituzione della vasca da bagno.**

Esempio

Così, ad esempio, **se la sostituzione della vasca avviene nell'ambito dei lavori di**

sistemazione del bagno con i quali è eseguito il rifacimento dell'impianto idraulico con innovazione dei materiali, **anche la spesa per la sostituzione della vasca rientra nell'ammontare sul quale calcolare la detrazione spettante.**

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO