

AGEVOLAZIONI

Detrazione IRPEF per l'acquisto di box/posto auto pertinenziali di nuova costruzione (parte I)

di **Cristoforo Florio**

L'acquisto di un box o di un posto auto di nuova costruzione che sia **destinato a pertinenza** della propria abitazione principale, o di altro immobile di proprietà avente **natura abitativa**, consente di usufruire di un'agevolazione fiscale che, fino al 31 dicembre 2014, risulta particolarmente appetibile. È opportuno evidenziare che l'agevolazione è legata alla **data di pagamento del prezzo** di acquisto del box/posto auto, non rilevando né la data della fattura né quella del rogito notarile; pertanto e nel rispetto di tutte le condizioni di legge che saranno sintetizzate nel prosieguo, l'acquisto va valutato attentamente, predisponendo correttamente la contrattualistica e pianificando le relative tempistiche di pagamento, onde massimizzare il beneficio fiscale ritraibile dall'operazione immobiliare.

L'agevolazione fiscale: aspetti generali

Fino al 31 dicembre 2014, è consentito portare in **detrazione dall'IRPEF** dovuta – nell'ambito della propria dichiarazione dei redditi (730 e/o Modello UNICO) – il **50% del costo di realizzazione** del box/posto auto pertinenziale, come risultante da un'apposita attestazione che deve essere rilasciata dall'impresa costruttrice, fino ad un **limite di costo di costruzione pari a euro 96.000**.

A partire dal 1° gennaio 2015, la detrazione viene decrementata al 40% (sempre mantenendo il limite di spesa massima pari a euro 96.000) mentre, a decorrere dal 1° gennaio 2016, la detrazione ritornerà nell'originaria misura del 36%, con un plafond di spesa massima pari a euro 48.000.

La detrazione è **ripartita obbligatoriamente in dieci quote annuali di importo costante**; la prima nell'anno di sostenimento della spesa e le altre nei successivi nove anni. Il meccanismo agevolativo consta di una riduzione dell'imposta dovuta nel periodo (detrazione); pertanto, il recupero fiscale è ammesso **nei limiti dell'IRPEF lorda** relativa all'anno in questione, non essendo invece ammesso il rimborso di somme eccedenti l'IRPEF (ad es. in caso di quota annua di detrazione IRPEF pari a euro 1.200 ed IRPEF lorda dell'anno pari a euro 1.000, l'importo di euro 200 non potrà essere richiesto a rimborso né in alcun modo recuperato). Inoltre, qualora nell'anno il contribuente non abbia IRPEF lorda (ad es. nel caso di esercizio di attività professionale o d'impresa soggetta a regimi di imposizione sostitutiva, quale quello dei

c.d. “superminimi”) oppure abbia l’IRPEF lorda già interamente assorbita da altre detrazioni d’imposta (detrazioni lavoro dipendente, detrazioni mutuo prima casa, rate ristrutturazioni edilizie anni precedenti, ecc.), la rata di detrazione nel medesimo anno **non sarà più recuperabile**; tuttavia, è bene ricordare che le rate residuali non saranno perse, a condizione che in ciascun anno di scadenza della successiva rata vi sia un’IRPEF dovuta.

L’attestazione del costo di costruzione e la fattura di vendita

La detrazione ammessa non risulta pari al totale della fattura di acquisto del box o posto auto, in quanto la stessa è limitata al **50% delle spese di realizzazione sostenute dall’impresa costruttrice** appositamente attestate con una dichiarazione che dovrà essere rilasciata all’acquirente (si veda anche la [risoluzione n. 38/E del 2008](#)). **L’impresa dovrà pertanto certificare il costo di costruzione** del box o posto auto (è sufficiente l’indicazione nel corpo della fattura o nell’atto di acquisto). Si consideri inoltre che, sempre nei limiti del costo di costruzione e del tetto di spesa massima, **rientra nella spesa agevolabile anche l’IVA applicata dall’impresa venditrice**, in quanto costo che resta a carico dell’acquirente persona fisica. Va inoltre ricordato che, al fine di fruire dell’agevolazione, dal 14 maggio 2011 **non è più necessario evidenziare nella fattura di vendita il costo della manodopera**.

Il vincolo pertinenziale tra l’abitazione ed il box/posto auto

Condizione essenziale per usufruire della detrazione è la **sussistenza del vincolo pertinenziale** tra l’abitazione ed il box, così come risultante dall’atto di acquisto. In caso di acquisto contemporaneo di abitazione e box/posto auto con un unico rogito notarile, recante evidenza del vincolo pertinenziale, l’acquirente potrà usufruire della detrazione del 50% sulle spese di realizzazione di quest’ultimo, provvedendo a pagare con bonifico bancario o postale, ed acquisendo la relativa dichiarazione di costo di costruzione del box/posto auto rilasciata dall’impresa costruttrice. È importante evidenziare che la detrazione IRPEF può essere applicata anche **per l’acquisto di più garages pertinenziali**, e anche nell’ipotesi in cui nel rogito non vengano invocate le agevolazioni “prima casa” (ad esempio, nel caso di acquisto di una seconda casa o “terza” casa).

I soggetti ammessi a fruire dell’agevolazione

Coloro che possono beneficiare dell’agevolazione fiscale in esame sono i **soggetti passivi IRPEF** (persone fisiche) che provvedono ad acquistare box/posti auto pertinenziali di nuova costruzione. Restano invece esclusi gli acquisti di box/posti auto effettuati da società di capitali (SRL, SPA o SAPA). Laddove vi sia più di un acquirente del box/posto auto, la detrazione spetterà **proporzionalmente alle rispettive quote di proprietà**.

L’impresa costruttrice e la “nuova costruzione”

È opportuno evidenziare che la detrazione in esame si rende applicabile per l’acquisto del **box pertinenziale di nuova costruzione**, che sia ceduto dall’impresa costruttrice. Pertanto, nel caso

di acquisto da privato di box pertinenziale non di nuova costruzione, le agevolazioni fiscali non troveranno applicazione. È infatti condizione essenziale per la fruizione del beneficio fiscale che la cessione venga **effettuata dall'impresa costruttrice che ha sostenuto (anche in appalto) i costi di costruzione dei box**. Il costo di costruzione del box/posto auto deve essere fornito dall'impresa costruttrice in apposita attestazione, unitamente alla relativa IVA dovuta sull'acquisto.

Nel numero di EcNews di domani proseguiremo la nostra analisi soffermandoci sulla stipula del contratto preliminare (compromesso), sulle modalità di pagamento del prezzo, sull'agevolazione nel caso di realizzazione "in proprio" del box/posto auto e sulla detrazione IRPEF per gli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria del box/posto auto