

AGEVOLAZIONI

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

di **Cristoforo Florio**

Proseguiamo l'analisi [iniziata ieri](#) sulla detrazione Irpef per l'acquisto di box e posti auto pertinenziali.

La stipula del contratto preliminare (compromesso)

È necessario prestare particolare attenzione al versamento di somme (acconti e/o caparre) antecedentemente alla stipula dell'atto di vendita definitivo (rogito notarile). Infatti, in mancanza di un **contratto preliminare regolarmente registrato**, l'acquisto del box/posto auto non può beneficiare della detrazione, anche se la stipula del contratto definitivo avviene nel medesimo anno di pagamento di tali importi. Pertanto, nel caso di pagamento di acconti e/o caparre antecedentemente al rogito notarile, è assolutamente opportuno stipulare un contratto preliminare di vendita regolarmente registrato, da cui risulti la **destinazione funzionale del box a servizio dell'immobile**. Dal momento che l'agevolazione fiscale in esame si basa sul principio di "cassa" (assume cioè rilevanza fiscale il momento del pagamento del prezzo e non la data della fattura emessa dall'impresa costruttrice né la data del rogito notarile), sarà possibile usufruire della maggiore detrazione IRPEF del 50% prevista per il 2014 anche nell'ipotesi di rogito notarile perfezionato nel 2015, a condizione che venga stipulato un contratto preliminare di compravendita, regolarmente registrato e con indicazione del vincolo pertinenziale, con versamento di acconti e/o caparre entro la data del 31 dicembre 2014. Indipendentemente, infatti, dal trasferimento giuridico del bene, **i pagamenti effettuati nel 2014 in presenza di un contratto preliminare registrato consentiranno di usufruire della maggiore detrazione in vigore nel medesimo anno** (sempre nei limiti del costo di realizzazione del box/posto auto attestato dall'impresa costruttrice). Laddove invece, in presenza del medesimo preliminare, si provvedesse a fare dei pagamenti della quota parte riferibile al costo di costruzione sia nel 2014 che nel 2015, si acquisirà il diritto alla detrazione del 50% per la quota parte dei pagamenti effettuati nel 2014 (da distribuirsi su 10 rate di importo costante) e alla detrazione del 40% per quelli eseguiti nel 2015 (anch'essi da distribuirsi su ulteriori 10 rate di importo costante).

In mancanza del contratto preliminare, l'Agenzia delle Entrate ha inoltre chiarito che l'agevolazione spetta nel caso in cui il pagamento delle spese di acquisto del box/posto auto sia effettuato, mediante bonifico, nello **stesso giorno del rogito notarile**, ma in un orario

antecedente a quello della stipula stessa. Inoltre, anche se al momento del pagamento il box/posto auto per il quale si intende fruire della detrazione non è ancora destinato al servizio dell'abitazione, l'agevolazione risulta spettante qualora tale destinazione pertinenziale sia attribuita nell'arco della medesima giornata, mediante la stipula del rogito ([risoluzione n. 7/E del 2011](#)).

Fa eccezione a tali regole, **l'assegnazione degli immobili ai soci di cooperativa**, per la quale l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che – in tale ipotesi – non è necessaria la registrazione del preliminare, in quanto *“la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'alloggio abitativo e il box risulta (...) formalizzata già prima dell'assegnazione degli immobili nel verbale della deliberazione del consiglio di amministrazione che accetta le domande dei soci”* ([risoluzione n. 282/E del 7 luglio 2008](#)).

Le modalità di pagamento del prezzo

Al fine di usufruire della detrazione IRPEF in esame è obbligatorio procedere al **pagamento del prezzo (nonché di eventuali acconti e/o caparre) mediante il bonifico bancario o postale (anche online)** appositamente predisposto dagli istituti di credito o da Poste Italiane S.p.a., recante la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto pagatore ed il codice fiscale e partita IVA del soggetto beneficiario del pagamento. In caso di pluralità di soggetti interessati a fruire dell'agevolazione fiscale, il bonifico dovrà contenere il codice fiscale di ciascuno di essi.

L'agevolazione nel caso di realizzazione “in proprio” del box/posto auto

Nel caso in cui si decida di costruire “in economia” un nuovo box o posto auto pertinenziale alla propria abitazione, la detrazione spetta su **tutte le spese sostenute per la costruzione**, sempre nei limiti e alle condizioni sopra sintetizzate. In tal caso sarà necessario possedere le abilitazioni comunali previste dal regolamento edilizio, le fatture/ricevute, i bonifici (da cui risultino il codice fiscale dei soggetti beneficiari della detrazione, la partita IVA dell'impresa, la causale e il riferimento di legge sulle ristrutturazioni edilizie), la comunicazione all'ASL territorialmente competente (se prevista).

Il contratto di appalto stipulato con la ditta edile dovrà specificare che si tratta di realizzazione di un box pertinenziale ad abitazione. Inoltre, **la pertinenzialità dovrà risultare anche nel provvedimento urbanistico abilitativo dei lavori** (DIA, permesso di costruire, ecc.) e, dopo l'ultimazione dei lavori, occorre che in sede di accatastamento si vincoli come pertinenziale all'abitazione il box realizzato. Sono inoltre detraibili anche le spese sostenute per la progettazione e l'esecuzione dei lavori, l'IVA, i diritti per le autorizzazioni e le concessioni edilizie nonché gli oneri di urbanizzazione. Inoltre, l'agevolazione è prevista anche nella situazione in cui si intende costruire un secondo o comunque un ulteriore box o posto auto.

La detrazione IRPEF per gli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria del box/posto auto

La detrazione IRPEF in esame si applica anche per gli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria del box e posti auto e, più in generale, su tutti i lavori eseguiti sulle pertinenze. Il **vincolo pertinenziale deve essere presente da prima dell'inizio dei lavori**. Come nel caso della costruzione del box/posto auto, è necessario possedere le abilitazioni comunali previste dal regolamento edilizio, fatture/ricevute, bonifici (da cui risultino il codice fiscale dei soggetti beneficiari della detrazione, la partita IVA dell'impresa, la causale e il riferimento di legge sulle ristrutturazioni edilizia), la comunicazione all'ASL territorialmente competente (se prevista).

Per quanto riguarda la detraibilità di eventuali **lavori di ampliamento** è opportuno specificare che, in presenza di ristrutturazione di un edificio esistente con ampliamento dello stesso, la detrazione del 50% compete solo per le spese riferibili alla parte esistente, in quanto l'ampliamento configura una nuova costruzione non agevolata con la detrazione del 50%. Per determinare la quota di spesa detraibile sarà necessario individuare le spese riferibili alla porzione esistente del fabbricato, mediante un criterio di ripartizione proporzionale, basato sulle quote millesimali. Tuttavia, laddove l'ampliamento riguardi la costruzione del box auto, l'agevolazione sarà applicabile.

Si ricorda, infine, che l'Agenzia dell'Entrate ha chiarito che nell'ipotesi in cui i lavori riguardino sia l'abitazione che la relativa pertinenza, potrà essere computato – ai fini dell'agevolazione IRPEF – un solo limite di spesa (attualmente, i 96.000 euro); la posizione dell'Amministrazione finanziaria appare, tuttavia, contrastante con il dato normativo di cui all'articolo 16 *bis* del D.P.R. n. 917/1986, che ricollega la detrazione alla singola "unità immobiliare" e, pertanto, consente di qualificare anche la pertinenza quale "unità immobiliare" a sé stante, con un ulteriore plafond di spesa massima usufruibile dal contribuente (**risoluzione n. 181/E del 29 aprile 2008**).