

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Acquisto di box: il bonus fiscale rende allettante l'investimento***

di **Fabio Garrini**

Il mercato edilizio ancora stagnante presenta, per chi ha la disponibilità di liquidità da investire, notevoli opportunità: tra queste va segnalato **l'investimento in autorimesse e posti auto**. A rendere particolarmente allettante questa forma di investimento è la possibilità di **portare in detrazione il 50% del costo di costruzione**: considerando che molte imprese si trovano a vendere al di sotto del costo di costruzione, **in molti casi l'intero costo sostenuto per l'acquisto del box risulta interamente agevolato**, con la conseguenza che, trascorso il decennio in relazione al quale è previsto il recupero della detrazione, l'autorimessa risulta essere stata pagata veramente con somme modeste.

#### **Il requisiti per fruire del *bonus***

Ciò premesso, è bene ricordare le regole per poter fruire di tale beneficio.

Prima di tutto è necessario che il fabbricato sia di **nuova costruzione** e venga ceduto **dall'impresa che lo ha realizzato**; quindi, acquisti da altri soggetti non permettono di beneficiare dell'agevolazione. Sarà la ditta cedente che dovrà **certificare l'importo dei costi di costruzione** sostenuti, importo sul quale l'acquirente potrà calcolare la detrazione (che, attualmente, è pari al 50%). Il pagamento deve necessariamente avvenire con **"bonifico parlante"**, bancario o postale, come per le altre spese che danno diritto alla detrazione del 50%: tale bonifico deve infatti prevedere la specifica causale del recupero del patrimonio edilizio, deve contenere il codice fiscale del soggetto pagatore nonché il codice fiscale e la 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.

Attenzione anche alla **data del pagamento**: è necessario che il pagamento sia successivo dall'atto di acquisto nel quale viene stabilito il **vincolo pertinenziale**, anche se è concesso provvedere al pagamento con l'emissione del bonifico nella stessa giornata della stipula del rogito senza perdere il diritto alla detrazione, anche nelle ore precedenti all'atto (risoluzione n. 7/E/2011). In alternativa, qualora fosse necessario versare una parte del prezzo prima del rogito, per assicurarsi il diritto alla detrazione su tali somme, occorrerà un **preliminare di vendita registrato** (circolare n. 38/E/2008); in tale compromesso deve essere già evidenziato il **vincolo pertinenziale**.

La fruizione del beneficio è analoga a quella relative alle spese di recupero del patrimonio edilizio, quindi occorrerà riferirsi alla data del pagamento e ripartire la spesa detraibile

sull'arco di 10 anni.

Elemento fondamentale è che il *box* sia “**pertinenziale**” e tale destinazione deve essere **impressa** al momento dell'acquisto: quindi se il *box* viene acquistato contestualmente all'abitazione non si pongono particolari problemi, mentre occorre evidenziare al notaio la necessità di apporre vincolo pertinenziale quando l'acquisto del *box* avvenga **autonomamente** dall'abitazione.

La necessaria costituzione del vincolo pertinenziale comporta che la detrazione per gli interventi in esame abbia come presupposto l'acquisto da parte del **proprietario o del titolare di un diritto reale** sull'unità immobiliare “principale”.

Importante notare come la circolare n. 11/E/2014, fermo restando che il vincolo pertinenziale deve risultare dall'atto di acquisto, ha ammesso al beneficio anche il soggetto, **familiare convivente**, che ha effettivamente sostenuto la spesa, attestando sulla fattura che le spese per gli interventi agevolabili sono dallo stesso sostenute ed effettivamente rimaste a carico.

A questo punto pare di poter applicare anche al caso di specie il chiarimento recentemente fornito dalla **risoluzione n. 64/E/2016** che, in forza dell'approvazione del D.L. 76/2016, estende al convivente non familiare l'agevolazione per il recupero del patrimonio edilizio: “*Ai fini della detrazione di cui all'articolo 16-bis, pertanto, la disponibilità dell'immobile da parte del **convivente** risulta insita nella convivenza che si esplica ai sensi della legge n. 76 del 2016 senza necessità che trovi titolo in un contratto di comodato*”.

Ora, coordinando le indicazioni contenute in questi due documenti di prassi richiamati è possibile concludere che, qualora il proprietario dell'abitazione acquistasse la pertinenza e detta pertinenza fosse **pagata dal convivente, quest'ultimo potrebbe beneficiare del bonus sul costo di costruzione del box**.

Ciò posto, onde evitare contestazioni da parte degli uffici che, soprattutto sui *bonus* edilizi, sono decisamente rigorosi nella verifica della documentazione nell'applicazione delle indicazioni ministeriali, è **più che opportuno organizzare il pagamento da parte del proprietario di abitazione e box**, il quale necessariamente sarà il soggetto che dovrà fruire del beneficio.

*Per approfondire le problematiche relative alla fiscalità immobiliare vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione:*



Master di specializzazione

**LA FISCALITÀ IMMOBILIARE CASO PER CASO**

Firenze Milano Padova