

## 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:*