

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Detrazione per l'acquisto o la costruzione del box auto: recenti novità***

di Luca Mambrin

Tra gli interventi di **recupero del patrimonio edilizio** per i quali è possibile beneficiare della **detrazione Irpef** del 50% troviamo anche **l'acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali**, previsto dall'[articolo 16-bis, comma 1, Tuir](#).

In particolare, l'agevolazione è riconosciuta:

- per l'acquisto di **box e posti auto pertinenziali** già realizzati dall'impresa costruttrice, solo per le spese imputabili alla loro realizzazione e a condizione che le stesse siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore;
- per interventi di **realizzazione di parcheggi**, autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune, purché vi sia un vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare abitativa.

La detrazione per **l'acquisto** del box auto è subordinata al verificarsi delle seguenti **condizioni**:

- deve esserci la **proprietà** o un **patto di vendita di cosa futura** del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione;
- deve esistere un **vincolo pertinenziale** con una unità abitativa, di proprietà del contribuente; se il parcheggio è in corso di costruzione, occorre che vi sia l'obbligo di creare un vincolo di pertinenzialità con un'abitazione;
- è necessario che l'impresa costruttrice **documenti i costi** imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, che devono essere tenuti distinti dai costi accessori, i quali non sono ammessi al beneficio fiscale.

Per gli acquisti **contemporanei di casa e box** con unico atto notarile, la detrazione spetta limitatamente alle **spese di realizzazione del box pertinenziale**, il cui **ammontare deve essere specificamente documentato**.

Per usufruire della detrazione per **l'acquisto del box auto**, il proprietario deve essere in possesso della seguente **documentazione**:

- **atto di acquisto**, o **preliminare di vendita registrato**, dal quale risulti la pertinenzialità;
- **dichiarazione del costruttore**, nella quale siano indicati i **costi di costruzione**;
- **bonifico bancario o postale** per i pagamenti effettuati.

Per usufruire della detrazione per **la costruzione di nuovi posti e autorimesse**, anche di proprietà comune, è necessario che gli stessi siano **pertinenziali ad una unità immobiliare a uso abitativo**.

La detrazione spetta limitatamente alle **spese di realizzazione del box pertinenziale**, anche quando la costruzione è stata realizzata in economia. Queste spese devono essere documentate dal pagamento avvenuto mediante bonifico, anche se l'unità abitativa non è stata ancora ultimata.

Per la **costruzione del box pertinenziale** è necessario che il proprietario sia in possesso dei seguenti **documenti**:

- **concessione edilizia da cui risulti il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione;**
- **bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati.**

Recentemente l'Agenzia delle entrate, nella **risposta n. 6 del 19.09.2018** ha fornito un nuovo chiarimento sul tema, analizzando un caso prospettato dal contribuente il quale ha acquistato da un'impresa costruttrice, mediante rogito notarile, un **box auto situato al piano terra di un fabbricato di pertinenza dell'abitazione** situata nel medesimo fabbricato, precisando tuttavia che l'impresa ha dapprima acquistato l'intera proprietà del piano terra dello stesso stabile avente destinazione d'uso "*Civili abitazioni*" e successivamente ha effettuato **lavori di trasformazione**, con conseguente **frazionamento e cambio di destinazione d'uso** dei suddetti locali da civili abitazioni a "*Box auto e Cantinole*", al fine di rivenderli.

Esposto il quesito, l'istante ha chiesto all'Agenzia di sapere se ha diritto a fruire della detrazione Irpef in relazione alle **spese sostenute per la realizzazione del box auto** di pertinenza dell'appartamento di cui è proprietario, posto che l'impresa esecutrice **ha negato il rilascio della certificazione relativa al costo di realizzo del box auto in quanto tale fattispecie non rientrerebbe nell'ambito applicativo** della norma agevolativa.

L'Agenzia **ha negato** la possibilità di poter fruire della detrazione in esame in quanto, richiamando precedenti documenti di prassi, il riferimento normativo al termine "**realizzazione**" di autorimesse o posti auto è **stato sempre inteso come esecuzione di un intervento "ex novo"**; si tratta infatti dell'unica fattispecie in cui le spese sostenute per interventi di nuova costruzione assumono rilevanza ai fini dell'agevolazione. Pertanto, posto che il box auto acquistato deriva da un intervento di ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo con cambio di destinazione d'uso e non da un intervento di "nuova costruzione", lo **stesso non risulta agevolabile**.

Ricordiamo infine che, per quanto riguarda le modalità di pagamento delle somme per l'acquisto del box, l'Agenzia ha precisato che il **bonifico deve essere effettuato dal beneficiario della detrazione** (proprietario o titolare del diritto reale dell'unità immobiliare sulla quale è stato costituito il vincolo pertinenziale con il box); la detrazione spetta anche al **familiare convivente** (o il convivente *more uxorio*) **che abbia effettivamente sostenuto la spesa**, a

condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta. Nel caso siano stati versati **acconti**, la detrazione spetta in relazione ai pagamenti effettuati con bonifico nel corso dell'anno, e fino a concorrenza del costo di costruzione dichiarato dall'impresa, a condizione che:

- il **compromesso di vendita sia stato regolarmente registrato** entro la data di presentazione della dichiarazione in cui si fa valere la detrazione;
- dal **compromesso risulti la sussistenza del vincolo di pertinenzialità tra abitazione e box**.

La condizione dell'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale richiesta dalla norma può essere considerata comunque realizzata nell'ipotesi particolare in cui **il bonifico sia effettuato nello stesso giorno in cui si stipula l'atto**, ma in un orario antecedente a quello della stipula stessa.

Con la [circolare AdE 43/E/2016](#) sono stati poi forniti chiarimenti nei casi in cui il pagamento non sia stato disposto mediante **bonifico bancario** o postale, o vi sia stata, per **errore**, un'anomalia nella compilazione del bonifico. In tale situazione si può **ugualmente usufruire della detrazione a condizione** che:

- nell'atto notarile siano **indicate le somme ricevute dall'impresa che ha ceduto il box pertinenziale**;
- il contribuente ottenga dal venditore, oltre alla certificazione sul costo di realizzo del box, una **dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa**.

*Special Event*

**L'IMPOSTAZIONE DELL'ATTIVITÀ DEL REVISORE LEGALE  
ATTRAVERSO L'ANALISI DI UN CASO OPERATIVO**

Scopri le sedi in programmazione >