

AGEVOLAZIONI

Ampiamento del box auto agevolabile ai fini del 50%

di Alessandro Bonuzzi

La **detrazione del 50%** ai fini dell'Irpef (cd. *bonus ristrutturazione*) spetta anche per gli interventi diretti alla **realizzazione** di **nuovi posti auto e autorimesse**, sempreché gli stessi siano **pertinenziali** ad un'unità immobiliare ad uso abitativo (*ex articolo 16-bis, comma 1, lett. d), Tuir*). Si tratta dell'unica fattispecie in cui le spese sostenute per interventi di **nuova costruzione** assumono rilevanza ai fini dell'agevolazione.

Il beneficio fiscale compete limitatamente alle **spese di realizzazione** del box pertinenziale che risultino documentate dal pagamento avvenuto mediante **bonifico**, anche se l'unità abitativa non è stata ancora ultimata; inoltre, per godere del bonus, il **vincolo** di pertinenzialità con l'abitazione deve risultare dalla **concessione edilizia**.

La Legge di Bilancio 2019 (**L. 145/2018**) ha **prorogato** la possibilità di fruire dell'agevolazione in misura **potenziata** anche per le spese sostenute nell'anno 2019, quindi nella misura del **50%**, in luogo del 36%, su importo massimo di **96.000 euro**, invece che di 48.000 euro.

L'Agenzia delle entrate, nei vari documenti di prassi, da sempre sostiene che il riferimento normativo al termine **“realizzazione”** di autorimesse o posti auto è da intendere come esecuzione di un **intervento “ex novo”** ([circolare 121/1998](#) e [circolare 7/2018](#)).

Tale principio è stato da ultimo ribadito nella **risposta all'istanza di interpello n. 6 pubblicata in data 19 settembre 2018**. Nel caso analizzato in questa sede un'**impresa** aveva:

- dapprima, acquistato l'intera proprietà del **piano terra** di un fabbricato avente destinazione d'uso **“civili abitazioni”** e,
- successivamente, effettuato lavori di **trasformazione**, con conseguente **fractionamento** e **cambio di destinazione d'uso** dei locali del piano terra da **“civili abitazioni”** a **“box auto e cantinole”**, al fine di rivenderli.

L'obiettivo è stato raggiunto, tantoché quello che, a seguito dei lavori, è divenuto **uno dei box auto** situati al piano terra, **pertinenza** di un'abitazione situata nel medesimo fabbricato, è stato acquistato da un contribuente, il quale ha poi chiesto all'Agenzia, mediante interpello, di conoscere se aveva diritto a fruire della detrazione del 50%, in relazione alle spese di **realizzazione** sostenute.

In altri termini, il contribuente acquirente desiderava sapere se gli spettasse l'agevolazione per i lavori di **trasformazione** consistenti nel **fractionamento** e successivo **cambio di**

destinazione d'uso dei locali del piano terra **da civili abitazioni a box auto.**

Ebbene, l'Agenzia delle entrate ha fornito **parere negativo** proprio in ragione del principio secondo cui un intervento di ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo con cambio di destinazione d'uso **non è assimilabile a un intervento di "nuova costruzione"**.

Ad avviso di chi scrive si deve giungere a diversa conclusione allorquando l'intervento consiste nell'**ampliamento** del **box pertinenziale**.

Si noti che l'Agenzia delle entrate, riferendosi agli interventi di ristrutturazione di edifici, ha già chiarito che in caso di **ristrutturazione con ampliamento di un box pertinenziale** la detrazione del 50% spetta anche per le spese relative all'**ampliamento** a condizione che lo stesso sia funzionale alla creazione di un **nuovo posto auto** ([circolare AdE 7/E/2018](#)). Volendo essere precisi, però, l'ipotesi che si vuol prendere in considerazione è differente nel senso che si è in presenza di un **ampliamento** del box senza l'effettuazione di alcuna ristrutturazione del fabbricato.

Sul punto viene in soccorso sempre la [circolare AdE 7/E/2018](#), la quale, sempre in relazione agli interventi di ristrutturazione, ha affermato che *"Qualora, invece, la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una nuova costruzione"*.

Ecco che allora, siccome, per detta della stessa Agenzia,

- **l'ampliamento configura una nuova costruzione e**
- la detrazione del 50% per la **realizzazione** di posti auto riguarda **interventi "ex novo"**,

si dovrebbe ritenere che il *bonus spetti* in relazione all'**ampliamento del box**, sempreché – attenendosi all'indicazione fornita dalla [circolare AdE 7/E/2018](#) - l'intervento sia funzionale alla creazione di un **nuovo posto auto**.

Seminario di specializzazione

IL BILANCIO 2018

Scopri le sedi in programmazione >