

DICHIARAZIONI

La detrazione per l'acquisto e la costruzione di box e posti auto

di Luca Mambrin

Seminario di specializzazione

TURISMO RURALE: AGRITURISMO, ENOTURISMO E OLEOTURISMO

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Tra le spese previste dall'[articolo 16-bis Tuir](#) che danno diritto alla detrazione nella misura del **50%** fino ad un massimo di **euro 96.000**, troviamo anche gli interventi finalizzati alla **costruzione o acquisto di autorimesse o posti auto pertinenziali**, anche a proprietà comune.

In particolare, la detrazione è riconosciuta per:

- interventi di **realizzazione di parcheggi** (autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune), purché esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare abitativa;
- **l'acquisto di box e posti auto pertinenziali** già realizzati, per le sole spese imputabili alla realizzazione e a condizione che le stesse siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore.

Per **“realizzazione”** di autorimesse o posti auto, si intendono, ai fini della detrazione, solo gli **interventi di nuova costruzione**.

La detrazione, pertanto, non spetta se il box auto è venduto dall'impresa proprietaria di un edificio che ha effettuato l'intervento di **ristrutturazione dell'immobile ad uso abitativo** con cambio di destinazione d'uso.

Nel caso di **costruzione di nuovi posti auto e autorimesse** anche di proprietà comune, è necessario che gli stessi siano pertinenziali ad un'unità immobiliare ad uso abitativo.

Come precisato anche nella [circolare 24/E/2004](#) in caso di costruzione, anche realizzata in economia, la detrazione 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.

Per **usufruire della detrazione** nel caso di **costruzione** il proprietario deve essere in possesso della seguente documentazione:

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

Nel caso invece di **acquisto** la detrazione può essere concessa anche se ricorrono tutte le seguenti condizioni:

- vi sia la **proprietà** o un **patto di vendita** di cosa futura del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione;
- vi sia un **vincolo di pertinenzialità** con un'unità abitativa di proprietà del contribuente oppure, se il parcheggio è in corso di costruzione, vi sia l'obbligo di creare un vincolo di pertinenzialità con un'abitazione;
- siano **documentati** dall'impresa costruttrice, anche se concessionaria del diritto di superficie sull'area pubblica, i **costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi** che devono essere tenuti distinti da quelli relativi ai costi accessori, non ammissibili al beneficio fiscale.

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

Nell'ipotesi di acquisto effettuato unitamente all'abitazione, la detrazione può essere riconosciuta anche per i pagamenti effettuati **prima ancora dell'atto notarile** o in assenza di un preliminare d'acquisto registrato che indichino il vincolo pertinenziale ma **a condizione che tale vincolo risulti costituito e riportato nel contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente si avvale della detrazione**.

Per usufruire della detrazione nel caso di acquisto, il proprietario deve essere in possesso della seguente documentazione:

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

Il bonifico deve essere eseguito dal **beneficiario della detrazione** (in linea generale, il proprietario o il titolare del diritto reale dell'unità immobiliare sulla quale è stato costituito il vincolo pertinenziale con il box). Tuttavia, fermo restando il **vincolo pertinenziale** che deve risultare dall'atto di acquisto, la detrazione spetta al **familiare convivente** che abbia effettivamente sostenuto la spesa, a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta. Analogo criterio si applica anche al **convivente di fatto**.

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 intende far valere la detrazione
- da tale compromesso risulti la sussistenza del **vincolo di pertinenzialità** tra edificio abitativo e box.

Infine nella [circolare 43/E/2016](#) l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti nell' ipotesi in cui vi sia stata, per errore, una **anomalia** nella **compilazione del bonifico**.

Solo per la peculiare ipotesi di acquisto di box pertinenziale ad un immobile abitativo è possibile fruire della detrazione anche se il pagamento è effettuato con **mezzi diversi dal bonifico**, nel presupposto che tale pagamento avvenga in **presenza del notaio** e a condizione che il contribuente ottenga dal venditore, oltre alla apposita certificazione circa il costo di realizzo del box, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti che **i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa**.

In caso di **vendita** del box pertinenziale per il quale si è fruito della detrazione il **proprietario** del bene principale (unità immobiliare a destinazione residenziale) può continuare a fruire della detrazione spettante a condizione che lo **indichi espressamente nell'atto di vendita**.