

AGEVOLAZIONI

Cessione del credito anche per acquisto o realizzazione box auto

di **Silvia Serraiotto** – Unione Giovani Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Vicenza

Master di specializzazione

REVISIONE LEGALE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

La **Legge di Bilancio 2022** ha introdotto alcune novità: dal **2022** è possibile **cedere anche il credito d'imposta relativo al box auto** che finora godeva della **detrazione in Irpef pari al 50%**, sia per **l'acquisto che la realizzazione di un box auto pertinenziale**.

Fino al **2021** la detrazione spettava su un **limite massimo di spesa di 96 mila euro** (per ciascun immobile), da **utilizzare in 10 quote annuali di pari importo** da riportare in dichiarazione dei redditi (Modello 730 o Modello Redditi Persone Fisiche). Con l'introduzione della cessione del credito anche per questo credito d'imposta il contribuente potrà **cedere il credito d'imposta**.

La normativa vigente prevede che:

- possono beneficiare della detrazione i contribuenti, residenti e non residenti, che **acquistano da impresa costruttrice (anche cooperativa edilizia) box o posti auto pertinenziali** ad un immobile destinato ad uso abitativo. In questo caso la detrazione si applica con riferimento alle sole spese sostenute dall'impresa per la realizzazione del box auto pertinenziale;
- lo sgravio fiscale spetta anche per la **costruzione (ex novo)** di un box pertinenziale a servizio della propria abitazione.

La detrazione spetta anche al **familiare convivente o al convivente more uxorio** che abbia **effettivamente sostenuto la spesa**, fermo restando il **vincolo pertinenziale che deve risultare dall'atto di acquisto** e a condizione che nella fattura sia **annotata la percentuale di spesa sostenuta**.

Sono ammesse alla detrazione:

- le **spese sostenute per la realizzazione del box auto**;
- tali spese devono essere **dimostate da apposita attestazione rilasciata dal costruttore**.

Requisiti per poter accedere all'agevolazione:

1. deve esserci la **proprietà o un patto di vendita di cosa futura** del *box* auto realizzato o in corso di realizzazione;
2. deve **esistere un vincolo pertinenziale** con una unità abitativa, di proprietà del contribuente. Se è in corso di costruzione, occorre che vi sia **l'obbligo di creare un vincolo di pertinenzialità con un'abitazione**;
3. è necessario che **l'impresa costruttrice documenti i costi imputabili alla sola realizzazione**, che devono essere tenuti distinti dai costi accessori in quanto questi ultimi non sono agevolabili.

In sintesi, la **documentazione da conservare** è la seguente:

- **per l'acquisto di box auto:**

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

- **per la costruzione del box auto:**

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

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).

È bene ricordare che 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.

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate (cfr. [circolare 19/E/2020](#)), la detrazione **spetta al futuro acquirente**, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste, se è stato stipulato un **contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato** (cfr. [circolare 121/E/1998](#), paragrafo 2.2, e [risoluzione 38/E/2008](#)).

Più in generale, la detrazione può essere riconosciuta anche per i **pagamenti effettuati prima ancora dell'atto notarile** o, in assenza, di un preliminare d'acquisto registrato, nei quali viene indicato il vincolo pertinenziale. È necessario, però, che **tale vincolo risulti costituito** e riportato nel contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente richiede la detrazione.

Inoltre, precisa sempre l'Agenzia delle entrate nella medesima circolare, 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**.

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 **successiva [circolare 43/E/2016](#)** l'Agenzia delle Entrate è intervenuta per fornire istruzioni in merito alla **detrazione dell'acquisto del box auto** nei casi in cui il pagamento **non** sia stato disposto mediante **bonifico**. In tale situazione, si può ugualmente fruire 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**.

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito, nella **risposta ad istanza di interpello n. 6 del 19.09.2018**, che il **riferimento normativo al termine "realizzazione"** di autorimesse o posti auto è stato sempre inteso come **esecuzione di un intervento "ex novo"**: si tratta dell'unica fattispecie in cui le spese sostenute per interventi di nuova costruzione assumono rilevanza ai fini dell'agevolazione. Pertanto, nella fattispecie prospettata dall'istante, nell'ambito della quale il box auto acquistato deriva da un **intervento di ristrutturazione di un immobile** ad uso abitativo con cambio di destinazione d'uso dei locali da parte dell'impresa esecutrice dei lavori e non da un intervento di "nuova costruzione", lo stesso **non risulta agevolabile**.

Va precisato, infine, che il 50% di detrazione opera sui **costi attestati dal costruttore e non sul prezzo del box**. Di conseguenza non bisogna sbagliare a considerare il 50% dell'importo del bonifico.

ESEMPIO

Prezzo box = euro 40.000

Costi box = euro 30.000

Bonifico di euro 41.600 (euro 40.000 + Iva 4%)

Detrazione di euro 15.000 (euro 30.000 * 50%)

In sintesi, giova quindi elencare le **accortezze a cui porre attenzione**, alla luce di tutte queste semplificazioni e di quanto previsto dalla [circolare 43/E/2016](#):

- farsi rilasciare dal venditore un'**attestazione dei costi** di costruzione del box;
- farsi rilasciare dal venditore una **dichiarazione sostitutiva di atto notorio** in cui dichiarare che l'importo ricevuto per la vendita del box sia stato **correttamente contabilizzato nella propria contabilità**.

Infine, occorre porre l'attenzione su **due categorie catastali di fabbricati** ai quali sono legati dubbi se spetti o meno il bonus ristrutturazione detrazione per interventi eseguiti su di essi e dunque anche la costruzione del box auto.

Si tratta delle **categorie F3 (Unità in corso di costruzione) e F4 (Unità in corso di definizione)**. La prima delle due identifica una **unità immobiliare i cui lavori di costruzione non sono ancora ultimati**. Si tratta di una categoria fittizia in cui si fanno rientrare quei fabbricati o parti di essi ancora in corso di costruzione e per i quali è facoltativo l'accatastamento. In genere in tali casi l'accatastamento lo si fa ai fini di una **richiesta di identificazione catastale** in previsione, possibilmente, di **cessione di edifici al grezzo o addirittura alle sole strutture portanti**.

In altri termini, ci si chiede se un **lavoro di ristrutturazione eseguito sul grezzo di un fabbricato che risulta ancora accatastato come F3** può dar diritto o meno al beneficio fiscale. E se invece si tratta di immobile accatastato come F4?

Su questo punto **si aspettano chiarimenti anche da parte dell'Agenzia delle entrate**.