

DETRAZIONI FISCALI PER BOX O POSTI AUTO PERTINENZIALI AD ABITAZIONI

Tra le spese per le quali compete la **detrazione IRPEF al 50%**, sono compresi gli interventi finalizzati alla realizzazione di box o posti auto pertinenziali. Per il riconoscimento del bonus, è necessario che sussista il vincolo di pertinenzialità tra il box (o il posto auto) e l'abitazione (non necessariamente abitazione principale del contribuente). Tale vincolo deve risultare dall'atto di acquisto o dal preliminare di compravendita registrato, oppure, in caso di costruzione in economia, dalla concessione edilizia.

Possono beneficiare della detrazione i contribuenti, residenti e non residenti, che realizzano o acquistano da impresa costruttrice (anche cooperativa edilizia) box o posti auto pertinenziali ad un immobile destinato ad uso abitativo.

La realizzazione/costruzione delle autorimesse o parcheggi pertinenziali può essere effettuata da:
a) **un'impresa costruttrice o dalla cooperativa edilizia di costruzione (in questo caso la detrazione spetta in relazione alle spese di "realizzazione" attestate dal costruttore)**. Per fruire della detrazione è necessario che l'impresa costruttrice rilasci al compratore, oltre alla fattura, anche una dichiarazione che attesti l'ammontare delle spese relative alla pura realizzazione del box;

b) **direttamente dal possessore/detentore dell'immobile residenziale** in economia oppure appaltando a terzi i lavori (in questo caso, mancando un atto di vendita, il vincolo pertinenziale deve risultare dalla concessione edilizia come precisato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/2004).

La detrazione compete al soggetto che sostiene le spese o che risulta intestatario delle fatture nonché dei documenti attestanti gli importi corrisposti con speciale bonifico bancario o postale dal quale risulti:

- la causale del versamento (può essere utilizzata la modulistica in uso presso le banche o poste per la detrazione fiscale sulle spese di ristrutturazione ai sensi dell'art. 16-bis del Tuir D.P.R. 917/1986);
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il codice fiscale/partita iva del beneficiario del pagamento (il venditore o impresa).

La banca/posta dovrà operare una ritenuta del 4% disposta dall'art. 25 del D.L. 78/2010. Se il bonifico è stato effettuato con la modulistica errata o i dati incompleti non si ha diritto all'agevolazione. Tuttavia, per non farsi disconoscere la detrazione fiscale, il contribuente potrà effettuare un nuovo bonifico bancario/postale nel quale siano riportati in maniera corretta i dati richiesti. **La ripetizione del pagamento consente di usufruire della detrazione fiscale nell'anno in cui il pagamento è stato correttamente effettuato.**

Se gli interventi sono pagati da più soggetti, la detrazione compete in base alla quota di sostenimento delle spese. In via generale la detrazione per gli interventi di cui all'art. 16-bis del Tuir spetta non solo al proprietario o al **"nudo proprietario"** ma anche al **titolare di un diritto reale sullo stesso** (usufrutto, uso, abitazione) nonché all'**inquilino o al comodatario** (con contratto debitamente registrato). Spetta anche al **familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori.** La convivenza deve sussistere nel momento in cui si attiva la procedura finalizzata all'esercizio della detrazione (cioè deve già sussistere all'inizio dei lavori) e i lavori devono essere effettuati su uno degli immobili in cui di fatto si esplica la convivenza (sarà possibile provarlo, ad esempio, con uno stato di famiglia).

La detrazione d'imposta è pari al 50% della spesa sostenuta INCLUSA IVA fino ad un massimo di 96mila euro per unità immobiliare e può essere usufruita in 10 rate annuali. per questa tipologia di intervento la detrazione spetta limitatamente alle spese sostenute per la realizzazione, a condizione che queste siano comprovate dal venditore tramite apposita attestazione.

E' possibile fruire della detrazione anche nel caso in cui il box auto o il parcheggio pertinenziale sia acquistato contestualmente all'abitazione con un unico atto notarile da cui risulti, come sopra detto, il vincolo di pertinenzialità.

Sono agevolabili le spese sostenute per l'acquisto del box anche prima del rogito di compravendita se il preliminare di vendita è stato debitamente registrato agli Uffici delle Entrate e se nello stesso risulti il vincolo pertinenziale. Unica eccezione al contratto preliminare registrato potrebbe essere prevista in caso di assegnazione da parte di cooperativa edilizia.

Anche nel caso in cui si decida di costruire un box pertinenziale a servizio della propria abitazione (senza acquistarlo già fatto) lo sconto fiscale spetterebbe su tutte le spese sostenute per la realizzazione, a patto di pagare con bonifico speciale e di possedere tutte le abilitazioni comunali previste dal regolamento edilizio. In questo caso, per altro, sarebbero detraibili anche le spese di progettazione, i diritti per le autorizzazioni e le concessioni edilizie nonché gli oneri di urbanizzazione.

La detrazione si applica infine anche sugli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria dei box e dei posti auto ma più in generale su tutti i lavori eseguiti sulle pertinenze. Il vincolo pertinenziale deve essere presente già da prima dell'inizio dei lavori.

