

Vito SARACINO

*Dottore Commercialista*

*Revisore Contabile*

## **DETRAZIONE ACQUISTO BOX AUTO**

### **Chiarimenti previsti dalla circolare A.d.E. del 18.11.16, n. 43/E**

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

L'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 43/E del 18 novembre 2016, ha fornito le indicazioni da seguire per accedere all'agevolazione prevista per l'acquisto di autorimesse e posti auto di pertinenza a immobili residenziali, anche se il pagamento delle spese non è stato disposto tramite bonifico, o se invece il bonifico è stato effettuato in modo non corretto. Nello studio che segue partendo dai requisiti per la detrazione di acquisto di autorimesse e posti auto, si affrontano le modalità alternative definite dall'Agenzia delle Entrate in seguito alla pubblicazione della circolare di cui sopra.

#### **DETRAZIONE ACQUISTO AUTORIMESSE E POSTO AUTO**

La detrazione relativa all'acquisto di un box o di un posto auto è regolata dall'art. 16-bis del TUIR, il quale prevede che *"dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi"*. La legge di stabilità per il 2016 ha prorogato per tale anno l'innalzamento della percentuale di detrazione dal 36 per cento al **50 per cento** nonché dell'ammontare delle spese ammissibili alla detrazione, il cui limite è di **euro 96.000** in luogo di euro 48.000. La detrazione è riconosciuta, ai sensi della lettera d), comma 1, del citato art. 16-bis del TUIR anche per gli interventi "relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali ad immobili residenziali, anche a proprietà comune", nonché, per l'acquisto di autorimesse e posti auto pertinenziali, limitatamente ai costi di realizzo comprovati da apposita attestazione rilasciata dal costruttore.

Le condizioni necessarie per usufruire del beneficio sono:

- Il box auto deve essere pertinenza di un edificio abitativo;
- Deve trattarsi di un box costruito da un'impresa di costruzione che ne certifica il costo, in quanto la detrazione spetta non sul prezzo pagato per l'acquisto, ma sul costo di costruzione dichiarato dal costruttore;
- Il pagamento deve avvenire con bonifico. Se il rogito di acquisto del box auto è stipulato successivamente al versamento di acconti, la detrazione compete in relazione ai pagamenti in acconto effettuati con bonifico, fino a concorrenza del costo di costruzione del box, a condizione che vi sia un compromesso di vendita regolarmente registrato dal quale risulti la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'edificio abitativo ed il box;
- Se i pagamenti sono stati effettuati con bonifico prima del rogito e senza preliminare registrato la detrazione non spetta perché manca l'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale richiesto dalla norma. Tuttavia se il bonifico è effettuato lo stesso giorno in cui si stipula l'atto, anche ad un orario antecedente, il vincolo di pertinenza si considera soddisfatto (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 7/3 del 13 gennaio 2011).

# Vito SARACINO

*Dottore Commercialista*

*Revisore Contabile*

Nel caso in cui la casa ed il box auto siano stati comprati insieme e risultano da un unico atto notarile, è possibile usufruire dell'agevolazione se:

- L'atto indica il vincolo di pertinenza del box con la casa;
- Le spese per la realizzazione del box siano specificatamente documentate.

È importante tener presente che non rientrano nell'agevolazione gli acquisti di box auto da privati o da imprese che non sia quello che lo ha costruito, ma è invece possibile beneficiare della detrazione per la costruzione in proprio del box auto limitatamente alle spese di acquisto dei materiali usati a condizione che il vincolo pertinenziale risulti dalla concessione edilizia.

Gli adempimenti necessari per beneficiare delle detrazioni sulle ristrutturazioni, oltre a farsi rilasciare dal costruttore la certificazione del costo di acquisto, sono le seguenti:

- Pagamento con bonifico bancario indicando che si vuole beneficiare dell'agevolazione prevista dall'art. 16-bis del Tuir;
- Codice fiscale del soggetto che effettua il pagamento;
- Codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento;
- Indicazione in dichiarazione dei redditi dei dati identificativi dell'immobile.

Si ricorda che se più soggetti sostengono la spesa, e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di tutte le persone interessate al beneficio.

## **LE NOVITA' PREVISTE NELLA CIRCOLARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Con la circolare n. 43/E del 18 novembre 2016, l'Agenzia delle Entrate supera la condizione del pagamento con bonifico, chiarendo che, ai fini della detrazione, nel caso in cui il pagamento del box o del posto auto non risulti da un bonifico, è necessario che:

- il ricevimento delle somme da parte dell'impresa debba risultare attestato dall'atto notarile
- l'impresa costruttrice deve rilasciare al contribuente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore siano stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente.

Anche in caso di bonifico bancario compilato in modo tale da non consentire alle banche o alle Poste Italiane di effettuare la ritenuta d'acconto dell'8%, in contribuente può continuare ad aver diritto all'agevolazione. Basterà farsi rilasciare una dichiarazione sostitutiva con cui il venditore afferma di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella contabilità dell'impresa.

Si propone di seguito un esempio di dichiarazione sostitutiva di atto notorio e certificazione inerente il costo di realizzazione del box.

Vito SARACINO

*Dottore Commercialista*

*Revisore Contabile*

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'**

(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto ....., nato a ....., il ...../...../..... in qualità di legale rappresentante dell'impresa ....., con sede in ....., via ....., C.F./P.IVA ..... consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000

**DICHIARA**

Che in data ..... ha ricevuto la somma di euro ..... dal sig. .... quale pagamento della vendita del box auto sito in ....., via ..... e che tali somme sono state incassate dalla società ..... codice fiscale/partita Iva ..... e risultano dalla relativa contabilità dell'impresa.

Dichiaro di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. N. 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa

....., lì .....

In fede

Vito SARACINO

*Dottore Commercialista*

*Revisore Contabile*

**ATTESTAZIONE DELLE SPESE DI REALIZZAZIONE DEL BOX AUTO PERTINENZIALE**

Egregio Sig.

.....  
.....  
.....

Oggetto: attestazione delle spese di realizzazione del box auto pertinenziale (detrazione 50% per recupero edilizio, ex art. 16bis, TUIR).

Il sottoscritto ....., nato a ....., il ...../...../..... in qualità di legale rappresentante della società ....., con sede in....., via ....., C.F./P.IVA .....

**ATTESTA CHE**

Le spese sostenute per la realizzazione del box auto identificato con int. .... (foglio ....., particella ....., sub .....) sito in ....., via ..... acquistato dal sig. .... in data ....., quale pertinenza dell'abitazione sita in ....., via ..... come risultante dal rogito Notaio ..... del ..... ammontano ad euro ..... (comprehensive di IVA).

L'importo non include il costo di acquisto del terreno, le spese generali e il profitto dell'impresa costruttrice.

La presente dichiarazione viene rilasciata ai fini della detrazione IRPEF riconosciuta all'acquirente ai sensi dell'articolo 16bis, D.P.R. n.917/86.

....., lì .....

In fede

Vito SARACINO  
*Dottore Commercialista*  
*Revisore Contabile*

**Dott. Vito SARACINO**  
Dottore Commercialista in Bitonto (BA)  
info@studiosaracino.it  
www.studiosaracino.it