

36% per le ristrutturazioni edilizie – Acquisto di box pertinenziale – R.M. 38/E/2008

13 Febbraio 2008

Sulle spese di acquisto di posti auto pertinenziali, sostenute prima della stipula del contratto definitivo ed in assenza di un preliminare di vendita registrato, la detrazione IRPEF del 36% (art.1, commi 17-19, legge 244/2007) non è riconosciuta, non essendo possibile riscontrare l'esistenza del vincolo pertinenziale tra l'abitazione ed il box al momento del pagamento di tali importi.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione n. 38/E dell'8 febbraio 2008**, in risposta ad un'istanza d'interpello riguardante l'applicabilità di tale beneficio fiscale all'acquisto di un box pertinenziale, nell'ipotesi di pagamento del corrispettivo prima che il trasferimento venisse formalizzato con il relativo atto di compravendita ed in mancanza di un preliminare registrato.

In tal ambito, l'art.1, comma 1, della legge 449/1997, istitutivo della detrazione IRPEF del 36% per il recupero del patrimonio edilizio esistente, riconoscendo la fruibilità dell'agevolazione anche per l'acquisto di autorimesse, relativamente alle spese sostenute per la loro realizzazione, attestate dall'impresa cedente (da assumere nel limite massimo di 48.000 euro), richiede come condizione essenziale per l'applicabilità del beneficio la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'edificio abitativo ed il box auto.

Con la C.M. n.55/2002 è stato precisato che, qualora l'atto definitivo di acquisto del box pertinenziale venga stipulato successivamente al versamento di eventuali acconti, la detrazione d'imposta compete in relazione agli acconti effettuati con bonifico, fino a concorrenza del costo di costruzione del box dichiarato dalla ditta costruttrice, a condizione che vi sia un compromesso di vendita regolarmente registrato, dal quale risulti la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'edificio abitativo e il box.

La citata R.M. n.38/E/2008, richiamando tale precedente orientamento ^[1], con un'interpretazione che suscita perplessità, ha chiarito che, in assenza di un contratto preliminare di vendita regolarmente registrato, da cui risulti la destinazione funzionale del box a servizio dell'immobile, l'acquisto dell'autorimessa non può beneficiare della detrazione del 36%, riferita alle spese sostenute per la sua realizzazione, anche se la stipula del contratto definitivo è avvenuta nel medesimo periodo d'imposta di pagamento delle spese.

L'Agenzia delle Entrate, ritenendo indispensabile la registrazione del contratto preliminare in caso di pagamento del corrispettivo di acquisto del box prima della stipula dell'atto definitivo, ma anche nel medesimo periodo d'imposta, ha fornito un'interpretazione restrittiva, che, limitando ulteriormente l'applicabilità di tale agevolazione, non si ritiene condivisibile.

In ogni caso, tenuto conto dell'orientamento espresso, si invitano le imprese associate a procedere alla stipula e registrazione di un contratto preliminare (dal quale risulti espressamente il vincolo di pertinenzialità fra il box e l'abitazione), qualora il pagamento per l'acquisto della pertinenza avvenga prima della stipula del rogito.

[1] Cfr. anche la R.M. 24/E/2004.