

Detrazione del 36% – Chiarimenti per l'acquisto di box e di abitazioni in fabbricati ristrutturati

20 Gennaio 2011

In caso di acquisto di box pertinenziale, la detrazione Irpef del 36% spetta anche nell'ipotesi in cui il pagamento, mediante bonifico, sia disposto nello stesso giorno della stipula del rogito, con qualche ora di anticipo rispetto alla conclusione dell'atto ed in mancanza di un preliminare registrato.

Nell'ipotesi di acquisto di abitazioni facenti parte di fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione, ovvero da cooperative edilizie, la detrazione del 36% spetta unicamente se i lavori sono eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012, mentre è esclusa se i lavori sono stati avviati nel 2007.

Questi, in estrema sintesi, i chiarimenti contenuti, rispettivamente, nella **Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.7/E del 13 gennaio 2011**, e nella risposta del Ministero dell'Economia e Finanze all'**interrogazione parlamentare n.5-04025 del 12 gennaio 2011**, con riferimento a due specifiche fattispecie di applicabilità della detrazione del 36%.

1. **Acquisto di box pertinenziale**
2. **Acquisto di abitazioni poste in fabbricati ristrutturati**

1. Acquisto di box pertinenziale

Come noto, la detrazione del 36%, introdotta dall'art.1, della legge 449/1997, a partire dal periodo d'imposta 1998, è attualmente applicabile per le spese di ristrutturazione edilizia sostenute fino al 31 dicembre 2012[1], nel limite massimo di 48.000 euro per unità immobiliare.

La medesima agevolazione spetta, altresì, per la costruzione, ovvero per l'acquisto di box pertinenziali nuovi e, in tale ipotesi, è commisurata alle spese di realizzazione dell'autorimessa, attestate dall'impresa costruttrice mediante un'apposita dichiarazione.

Per tale fattispecie, la detrazione del 36% spetta a condizione che sussista il vincolo pertinenziale tra l'abitazione ed il box, risultante dall'atto di acquisto.

In merito alla prova dell'esistenza del vincolo di pertinenzialità, l'Agenzia delle Entrate si era espressa, in passato, chiarendo che, in presenza di pagamenti, effettuati con bonifico prima della stipula dell'atto di vendita, la detrazione del 36% è applicabile unicamente a condizione che sia stato già stipulato un contratto preliminare, regolarmente registrato, da cui risulti il vincolo pertinenziale tra l'abitazione e l'autorimessa (cfr. R.M. n.38/E/2008 e [Guida alle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie – Aggiornamento e proroga sino al 2012 del 18/06/2010](#)).

Pertanto, in base a tale restrittivo orientamento, in assenza di un contratto preliminare regolarmente registrato, da cui risulti la destinazione funzionale del box a servizio dell'immobile e nell'ipotesi di pagamento del corrispettivo (totale o in acconto) prima del rogito, tali importi non rilevano ai fini della detrazione del 36%, anche se la stipula del contratto definitivo è avvenuta nel medesimo periodo d'imposta del pagamento.

Con la **R.M. n.7/E/2011**, l'Agenzia delle Entrate torna nuovamente sulla questione, e chiarisce che, pur in mancanza di un contratto preliminare registrato, la **detrazione del 36%** viene **riconosciuta** se il **pagamento** delle spese di acquisto del box viene **disposto**, mediante bonifico, nella **stessa data** della **stipula del rogito**, ma in un **orario antecedente** alla conclusione dell'atto.

In tale ipotesi, osserva l'Amministrazione finanziaria, anche se, al momento del pagamento, non sussiste ancora il vincolo pertinenziale tra l'autorimessa e l'abitazione, il beneficio può essere, comunque, riconosciuto ove la pertinenzialità venga attribuita nell'arco della medesima giornata, mediante la conclusione dell'atto di compravendita.

In sostanza, in assenza di preliminare registrato, gli importi corrisposti per l'acquisto del box pertinenziale rilevano, ai fini del 36%, anche se versati nello stesso giorno (e non prima), della stipula del rogito.

2. Acquisto di abitazioni poste in fabbricati ristrutturati

Dal 1° gennaio 2002, l'art.9, comma 2, della legge 448/2001 ha previsto l'applicabilità della detrazione del 36% nell'ipotesi di acquisto di abitazioni poste in fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione o da cooperative edilizie, che provvedano anche alla successiva vendita, o assegnazione.

Tale ulteriore agevolazione, da calcolare in modo forfetario, sul 25% del corrispettivo di acquisto, entro il limite massimo di 48.000 euro[2], è stata prorogata per diversi periodi d'imposta.

In particolare, la legge Finanziaria 2006[3] aveva riconosciuto l'applicabilità del beneficio per gli acquisti di abitazioni effettuati entro il 30 giugno 2007, a condizione che gli interventi di integrale ristrutturazione dell'edificio fossero ultimati entro il 31 dicembre 2006.

Successivamente, la legge Finanziaria 2007[4] ha prorogato, fino al 31 dicembre 2007, la sola detrazione del 36% per le ristrutturazioni edilizie, senza prolungare, contestualmente, l'applicabilità del beneficio per l'acquisto delle unità abitative poste in fabbricati ristrutturati.

Quest'ultima agevolazione è stata, infatti, reintrodotta dalla legge Finanziaria 2008[5], con specifico riferimento agli acquisti effettuati entro il 30 giugno 2013, a condizione che i lavori sull'edificio vengano "eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012".

La formulazione letterale di quest'ultima disposizione sembrerebbe escludere dal beneficio gli acquisti di fabbricati nella specifica ipotesi in cui i relativi lavori di ristrutturazione siano stati avviati nel corso del 2007, con un'evidente lacuna normativa rispetto al regime applicabile per i periodi d'imposta successivi.

Sulla questione, è stata formulata l'**interrogazione parlamentare n.5-04025/2010** presso la VI Commissione (Finanze) della Camera[6], alla quale il Ministero dell'Economia e Finanze ha risposto nella persona del Sottosegretario Sonia Viale, che ha, in sostanza, confermato la citata disposizione.

In particolare, è stato chiarito che l'**esclusione** dall'**applicabilità** del **beneficio**, per quanto riguarda i fabbricati ristrutturati nel 2007, deriva da un'espressa volontà del Legislatore, e **non può essere sanata in via di interpretazione**.

In tal senso, nella risposta viene richiamato anche l'orientamento dell'Agenzia delle Entrate, che, nella propria Guida aggiornata al 2010 «Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali» (disponibile sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it), chiarisce che l'agevolazione spetta unicamente a partire dal 2008, senza continuità con il periodo d'imposta precedente[7].

In merito, stante l'orientamento restrittivo dell'Amministrazione finanziaria, l'ANCE auspica un ripensamento dell'attuale disposizione legislativa, mediante l'introduzione della possibilità di fruire della detrazione per l'acquisto di abitazioni ristrutturate nell'ipotesi in cui l'"ultimazione" dei lavori avvenga a partire dal 1° gennaio 2008, a prescindere dalla data di inizio degli stessi.

In tal modo, come manifestato anche dall'ANCE nelle competenti sedi istituzionali, verrebbe eliminata la disparità di trattamento fra gli acquisti di unità abitative ristrutturate nel 2007, e le compravendite di abitazioni i cui lavori di recupero incisivo sono stati eseguiti a partire dal periodo d'imposta 2008.

[1] Cfr. art.2, commi 10-11, della legge 191/2009 – legge Finanziaria 2010.

[2] Tale limite, fissato, in origine, a 77.468,53 euro, è stato abbassato a 48.000 euro a seguito di diverse modifiche legislative.

[3] Cfr. art.1, comma 121, della legge 266/2005 – legge Finanziaria 2006.

[4] Cfr. art. 1, comma 387, della legge 296/2006 – legge Finanziaria 2007.

[5] Cfr. art.1, comma 17, lett.b, della legge 244/2007 – legge Finanziaria 2008 e successive modifiche, prorogata, da ultimo, dalla legge 191/2009 – legge Finanziaria 2010.

[6] Ad iniziativa dei Deputati Bernardo e Ciccioli, del Gruppo parlamentare PdL.

[7] Inoltre, la risposta del Ministero delle Finanze contiene la valutazione circa gli effetti finanziari derivanti da un eventuale ripristino dell'applicabilità della detrazione per il periodo d'imposta 2007 (in termini di riduzione del gettito Irpef), come di seguito evidenziato.

Irpef	2010	2011	2012	2013
	0	-15,5	-8,9	-8,9
Milioni di euro				

[3713-interrogazione parlamentare n.5-04025 12-1-11_ALL2.pdf](#)[Apri](#)

[3713-RM 7E- 13 gennaio 2011_ALL1.pdf](#)[Apri](#)