Ristrutturazioni Edilizie: il bonus spetta all'ampliamento del box pertinenziale

4 Maggio 2018

In caso di ristrutturazione con ampliamento di un box pertinenziale, la detrazione dall'Irpef del 50% delle spese sostenute per la realizzazione del box spetta anche per quelle necessarie all'ampliamento dello stesso, nell'ipotesi in cui al termine dei lavori si realizzi un nuovo posto auto. Inoltre, in caso di acquisto di box pertinenziale a un immobile abitativo è possibile fruire della detrazione anche se il pagamento è effettuato con mezzi diversi dal bonifico, purché tale pagamento avvenga in presenza del notaio.

Queste due importanti precisazioni, in tema di detrazione per lavori di ristrutturazione edilizia, sono contenute, tra le altre, nella **Circolare dell'Agenzia delle Entrate 7/E del 27 aprile 2018**.

Come noto, la detrazione Irpef del 50% per le spese sostenute, sino al 31 dicembre 2018, per interventi di ristrutturazione edilizia è riconosciuta anche[1]:

– per gli interventi di realizzazione di parcheggi (autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune), purché esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare abitativa;

– per l'acquisto di box e posti auto pertinenziali realizzati dall'impresa costruttrice, per le sole spese imputabili alla realizzazione e a condizione che le stesse siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dall'impresa venditrice.

Con la Circolare 7/E in commento, viene fornita un'importante precisazione, in quanto viene ammessa la possibilità di **detrarre le spese dei lavori di ristrutturazione edilizia[2]** di un **box pertinenziale,** anche **qualora** tali lavori **ne comportino l'ampliamento**, **a condizione che le spese** sostenute per l'ampliamento stesso siano **funzionali alla creazione di un nuovo posto auto** (*intervento espressamente agevolato dalla legge in presenza di nuova realizzazione*).

Si ricorda, infatti, che **sotto il profilo generale con gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile dell'edificio, ma non il volume preesistente**.

Nell'ipotesi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la detrazione è riconosciuta solo in caso di fedele ricostruzione, nel rispetto della volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Di conseguenza, **in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente, la detrazione non spetta** poiché l'intervento configura una "nuova costruzione".

Se, invece, la ristrutturazione avviene senza **demolizione dell'edificio esistente e con ampliament**o dello stesso, **la detrazione spetta solo per le spese riferibili alla parte esistente,** poiché l'ampliamento configura una "nuova costruzione". Tali criteri sono applicabili anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del Piano Casa[3]**.**

Sul punto, con la **Circolare 7/E del 27 aprile 2018 l'Agenzia fornisce, ora, un'importante precisazione,** chiarendo che **in caso di ristrutturazione con ampliamento di un box pertinenziale, la detrazione spetta anche per le spese relative all'ampliamento** purché lo stesso sia **funzionale** alla creazione di un **nuovo posto auto.**

Sotto il profilo generale si ricorda che l'esistenza del vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare ad uso abitativo[4] è condizione necessaria per usufruire della detrazione Irpef del 50%, sia nell'ipotesi di interventi volti alla realizzazione di nuovi posti auto e autorimesse anche di proprietà comune, che nell'ipotesi di acquisto di box e posti auto.

Inoltre, in caso di acquisto di box pertinenziale, la detrazione viene concessa se ricorrono le seguenti condizioni:

– la proprietà o l'esistenza di un patto di vendita di cosa futura del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione;

– l'esistenza del vincolo di pertinenzialità del box con un'unità abitativa di proprietà del contribuente, o nel caso di parcheggio in costruzione, la sussistenza dell'obbligo di creare tale vincolo di pertinenzialità con un'abitazione;
– il rilascio della documentazione da parte dell'impresa costruttrice (anche se concessionaria del diritto di superficie sull'area pubblica) dei costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi che devono essere tenuti distinti da quelli relativi ai costi accessori, non ammissibili al beneficio fiscale[5].
Per usufruire, poi, della detrazione, il proprietario deve essere in possesso della seguente documentazione:
– atto di acquisto o preliminare di vendita registrato dal quale si evinca la pertinenzialità;
– dichiarazione del costruttore nella quale siano indicati i costi di costruzione;
– bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati.
In particolare, il bonifico deve essere eseguito dal beneficiario della detrazione, tuttavia, la detrazione può spettare al familiare convivente (o al convivente more uxorio) che abbia effettivamente sostenuto la spesa, purché nella fattura sia annotata la percentuale di spesa sostenuta da quest'ultimo[6].
A tal riguardo, con particolare riferimento alle ipotesi di acquisto di box pertinenziale ad un immobile abitativo, **la Circolare 7/E del 27 aprile 2018** fornisce **un'interpretazione innovativa e favorevole ai contraenti** *(impresa venditrice e acquirente il box)***precisando che, solo in tale ipotesi, è possibile fruire della detrazione anche se il pagamento è effettuato con mezzi diversi dal bonifico**, purché tale pagamento avvenga in presenza del notaio.

[1] *Cfr*. sul punto la *Circolare n. 57 del 24.02.1998, paragrafo 3.4 e Circolare n. 121 del 11.05.1998, paragrafo 4. Cfr anche* Ance "*Ristrutturazioni edilizie – Nuova guida dell'Agenzia delle Entrate"* – ID N. 31984 del 19 marzo 2018. Dal 1 gennaio 2019 la detrazione, ai sensi dell'art. 16 bis del DPR 917/1986, si applicherà nella misura del 36% su un ammontare massimo di 48.000 euro per unità immobiliare.

[2] Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR n.380/2011.
[3] *Cfr*. sul punto la *Risoluzione n.4 del 4.01.2011*. Si ricorda che, in caso di ristrutturazione senza demolizione e con ampliamento, laddove i lavori siano effettuati esclusivamente sulla parte esistente, per fruire della detrazione, il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.
[4] *Cfr*. sul punto la *Circolare n. 55 del 14.06.2001, risposta 1.5.4*. Si precisa che in caso di costruzione, anche realizzata in economia, la detrazione compete limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale che risultino documentate dal pagamento avvenuto mediante bonifico, anche se l'unità abitativa non sia stata ancora ultimata (*Circolare n. 24 del 10.06.2004, risposta 1.2*).
[5] *Cfr*. sul punto la *Circolare n. 57 del 24.02.1998*, paragrafo 3.4, e la *Risoluzione n. 166 del 20.12.1999 n. 166.*
[6] Si precisa che in caso di versamento di acconti, la detrazione spetta in relazione ai pagamenti effettuati con bonifico, nel corso dell'anno e fino a concorrenza del costo di costruzione dichiarato dall'impresa, sempre che: il compromesso di vendita sia stato regolarmente registrato entro la data di presentazione della dichiarazione in cui si intende far valere la detrazione e da tale compromesso risulti la sussistenza del vincolo di pertinenzialità tra edificio abitativo e box (*Circolare n. 11 del 21.05.2014, risposta 4.6*).
Con la *Circolare n. 43/E18.11.2016,* è stato, inoltre, ribadito che le modalità di fruizione del beneficio prevedono in via ordinaria l' effettuazione del pagamento mediante bonifico specifico (cosiddetto bonifico "parlante"), e sono stati forniti chiarimenti per le ipotesi in cui vi sia stata, per errore, un'anomalia nella compilazione del bonifico. In tal caso il contribuente può fruire della detrazione a condizione che ottenga dal venditore, oltre all'apposita certificazione circa il costo di realizzo del box,

una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell’impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente.

32479-Circolare AdE n. 7-E 27 aprile 2018.pdfApri