

Costruzione garage pertinenziale: IVA e detrazioni fiscali

di [Samuele Granzotto](#)

Publicato il 6 Luglio 2023

La **costruzione** di un immobile **adibito** a pertinenza dell'**abitazione principale** consente di fruire delle **agevolazioni fiscali** per ristrutturazione edilizia e sconta iva 4%, anche se costruito in un momento successivo.

Cerchiamo di capire i **vantaggi fiscali** per il contribuente che costruisce un **garage pertinenziale**

Con questo articolo proviamo ad analizzare la situazione di un contribuente che intende costruire un **garage (o meglio) autorimessa pertinenziale alla propria abitazione non di lusso**.

In questa situazione ci viene in aiuto la [risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 39/E del 17 marzo 2006](#) in cui si chiede all'Agenzia di esprimersi nel merito del caso di specie alla stessa sottoposto tramite interpello.

L'Agenzia è chiamata ad esprimersi su due casistiche, la prima è quella relativa all'iva da applicare per la costruzione dell'immobile e la seconda è invece inerente alla possibilità per il contribuente costruttore di beneficiare della ristrutturazione edilizia in merito ai costi sostenuti per la costruzione dell'immobile.



Costruzione di garage pertinenziale

Trattamento IVA

Con riferimento all'**aliquota IVA da applicarsi alla costruzione dell'autorimessa pertinenziale**, l'Agenzia si esprime facendo presente come la norma "*punto n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR 633/1972 richiamando la nota II bis, dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima allegata al DPR 131/1986*" preveda che l'**aliquota Iva del 4%** sia **applicabile nel caso di acquisto di pertinenze della "prima casa" limitatamente ad una sola** classificata nella **categoria catastale C/6 – C/7 – C/2**.

L'Agenzia ritiene espressamente che la ratio della norma, sia tale da potersi assimilare la costruzione della prima casa all'acquisto della medesima ai fini dell'applicazione delle agevolazioni ai fini Iva.

Viene inoltre enunciato che con la circolare 219 del 2000, l'Agenzia ha precisato come, con le norme agevolative "*prima casa*", il legislatore abbia voluto favorire l'acquisizione della prima casa limitandone il carico fiscale per quanto concerne la costruzione, norme che sono poi state estese anche alle pertinenze.

In buona sostanza, il fine della norma pare raggiunto sia nel caso di acquisto che nel caso di costruzione dell'immobile, dovendosi far riferimento all'intento del Legislatore e non al mero significato letterale delle parole della norma "*acquisto*".

Alla luce di ciò l'Agenzia stessa esprime parere favorevole ad estendere l'agevolazione in argomento anche al caso di costruzione di garage pertinenziali la cui realizzazione avvenga tramite contratto d'opera o di appalto ancorché realizzata in un momento successivo alla realizzazione o acquisto dell'abitazione principale.

Il Trattamento ai fini delle imposte sui redditi

Con riferimento alle agevolazioni in termini di **detrazioni fiscali da riportare in dichiarazione dei redditi**, l'Agenzia delle Entrate fa presente che la **realizzazione della pertinenza tramite costruzione in epoca successiva alla realizzazione dell'abitazione principale** è possibile se viene rispettato il **requisito di pertinenzialità**, che nel caso di costruzione dell'immobile deve risultare dalla **concessione edilizia** richiesta per la realizzazione della pertinenza stessa.

Ricorrendo tali presupposti, il contribuente avrà diritto alla richiesta di applicazione dell'aliquota IVA ridotta del 4% e avrà parimenti diritto a trattare i costi sostenuti per la costruzione dell'immobile come una ristrutturazione edilizia portandoli quindi in detrazione in dichiarazione dei redditi secondo quanto previsto dalla normativa fiscale.

NdR: potrebbe interessarti anche...

[Detrazione IRPEF per l'acquisto del box auto di pertinenza \(anche senza bonifico\)](#)

[IMU e pertinenze: il caso del garage](#)

A cura di Samuele Granzotto

Giovedì 6 luglio 2023