

Acquisto di box auto pertinenziale senza bonifico tracciato, aperture dal Fisco

di

Publicato il 14 Dicembre 2016

Il Fisco apre alla possibilità di acquistare con agevolazione il box auto pertinenziale alla prima casa anche senza utilizzo del bonifico parlante (o altro mezzo di pagamento ugualmente tracciabile).

L'Agenzia delle entrate "apre" ai pagamenti effettuati con mezzi non tracciabili e, sia pure in presenza di determinati presupposti, consente ai contribuenti di considerare in detrazione le spese per l'acquisto di box auto pertinenziali.

La detrazione è disciplinata dall'art. 16-bis, c. 1, lett. d, del D.P.R. n. 917/1986 e l'interpretazione favorevole, che deroga parzialmente a precedenti interpretazione, è stata fornita dalla Circolare n. 43/E del 18 novembre 2016.



La disposizione citata prevede la detrazione anche delle spese sostenute per gli interventi

“relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali ad immobili residenziali, anche a proprietà comune.”

Preliminarmente l'Agenzia delle entrate ha ricordato che il presupposto essenziale al fine di fruire della detrazione in rassegna (per la realizzazione o l'acquisto di box auto) è costituito dal carattere pertinenziale dei predetti immobili.

Pertanto, l'orientamento consolidato dell'Agenzia delle entrate è nel senso di riconoscere la detrazione solo per i pagamenti effettuati a partire dalla data di stipula di un preliminare di vendita registrato o dal

rogito dai quali risulti il vincolo pertinenziale. La detrazione spetta limitatamente ai costi di realizzo comprovati da apposita attestazione rilasciata dal costruttore,

I pagamenti effettuati anteriormente al preliminare o al rogito, secondo le interpretazioni fornite prima della circolare in commento, non attribuivano alcun diritto alla detrazione. Ciò in quanto, secondo l'Agenzia delle entrate, non era dimostrato il rapporto di pertinenzialità tra l'autorimessa costruita o acquistata e l'immobile principale (di tipo residenziale).

Questa rigida interpretazione è stata parzialmente superata, sia pure in presenza di determinate condizioni, dalla Circ. n. 43/E in rassegna. Secondo questo affermato dal documento di prassi è possibile considerare in detrazione il costo di costruzione anche laddove i pagamenti siano effettuati prima dell'atto notarile o in assenza di un contratto preliminare registrato. E' necessario, però, ai fini della detrazione della spesa, che il vincolo pertinenziale risulti costituito e riportato nel contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente si avvale della detrazione.

Ad esempio se il contribuente ha effettuato il pagamento con bonifico per le "ristrutturazioni" durante il mese di dicembre del 2016, ed il rogito è effettuato nel mese di febbraio 2017, sarà possibile fruire della detrazione anche se il pagamento è stato effettuato precedentemente rispetto all'atto definitivo. Ciò a condizione che il vincolo pertinenziale risulti dall'atto di acquisto. E' necessario, però, che l'atto sia registrato prima della presentazione della dichiarazione dei redditi.

Tornando all'esempio precedente, se la dichiarazione sarà presentata il 30 settembre 2017, sarà sufficiente che l'atto notarile sia registrato entro la predetta data per conservare il diritto alla detrazione. Il rogito, come anticipato, dovrà evidenziare la costituzione del predetto vincolo pertinenziale.

Un altro passaggio essenziale è rappresentato dalle modalità di pagamento. E' necessario che l'operazione sia effettuata con bonifico bancario e postale dal quale risulti la causale di versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il codice fiscale (o il numero di partita Iva) del beneficiario del pagamento. La detrazione non è riconosciuta laddove il pagamento sia effettuato con modalità diverse da quelle sopra indicate.

La banca o l'ufficio postale saranno così in grado di operare la ritenuta obbligatoria ai sensi dell'art. 25 del D.L. n. 78/2010. Se la compilazione del bonifico non fosse completa e gli uffici non siano in grado di operare la ritenuta, la detrazione non potrà essere riconosciuta, salva l'ipotesi della ripetizione del pagamento mediante bonifico effettuato, questa volta, in modo corretto.

L'Agenzia delle entrate ha però trovato una soluzione risolvendo il problema della mancata correttezza del bonifico riconoscendo, in questo caso, il diritto alla detrazione. E' necessario che il ricevimento delle somme da parte dell'impresa che ha ceduto il box pertinenziale risulti attestato dall'atto notarile.

Ciò anche in assenza di pagamento effettuato mediante bonifico bancario o postale. Inoltre, il soggetto acquirente, oltre ad ottenere il rilascio dall'impresa della certificazione de costo di costruzione del box pertinenziale, deve ottenere una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti che i corrispettivi accreditati in suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della concorrenza della loro corretta determinazione del reddito d'impresa del soggetto percipiente.

La detrazione spetta anche laddove il bonifico sia stato effettuato, ma in maniera tale da non riconoscere la tipologia di spesa e quindi senza porre in grado la banca o le Poste di operare la predetta ritenuta di acconto prevista dal citato art. 25. Devono essere però rispettate le condizioni indicate dall'Agenzia delle entrate con la circolare in commento.

Leggi anche:

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

[Detrazioni fiscali per l'acquisto o costruzione di box auto: le novità](#)

[Detrazione IRPEF per l'acquisto di box auto pertinenziale](#)

14 dicembre 2016

Nicola Forte