

DETRAZIONE IRPEF DEL 36% E ALIQUOTA IVA PER IL BOX PERTINENZIALE

a cura Dott. Antonio Gigliotti

L'Agenzia delle Entrate nella Risoluzione **n. 38/E del 8/2/2008** ha affermato che sulle **spese relative a posti auto pertinenziali**, sostenute prima della stipula del contratto definitivo ed in assenza di un preliminare di vendita registrato, **la detrazione IRPEF del 36% 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.

L'intervento di ristrutturazione sul box oltre che comportare dei dubbi sulla possibilità di godere della detrazione del 36% comporta anche numerosi grattacapi relativamente all'aliquota Iva da applicare, vediamo di seguito le diverse aliquote da applicare per la ristrutturazione (o costruzione) del box pertinenziale.

Proroga detrazione del 36%

La *legge Finanziaria 2008* a i commi dal 17 al 19 dell'articolo 1 ha prorogato per il triennio 2008-2010 la detrazione del 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (previsti dalla legge 449/1997).

Nello specifico è stato confermato l'impianto normativo vigente in precedenza, recependo le modifiche apportate dal D.L. 223/06, con particolare riguardo:

- alla misura della detrazione, pari al 36%;
- al riferimento del limite massimo di spesa, rimasto fisso a 48.000 euro in relazione alla singola unità immobiliare;
- all'obbligo di indicare in maniera separata in fattura il costo della manodopera utilizzata.

Detrazione per il box pertinenziale

L'art. 1 della legge n. 449/1997 prevede che la detrazione IRPEF spetti anche per le spese relative ad interventi effettuati su autorimesse e posti auto pertinenziali ad immobili residenziali, anche a proprietà comune.

Il commercialista telematico

Al riguardo, la circolare del 14 giugno 2001, n. 55/E ha chiarito che, per usufruire della detrazione, non è necessario che gli immobili siano stati ultimati, né che vi sia stato il passaggio della proprietà degli stessi, essendo sufficiente la stipula di un contratto preliminare di vendita (c.d. "compromesso"):

- dal quale risulti la destinazione funzionale del box al servizio dell'abitazione;
- che sia stato registrato.

Nell'ipotesi in cui l'immobile venga costruito in proprio (c.d. "in economia"), non potendoci essere un contratto preliminare di vendita, la circolare n. 24/E/2004 chiarisce che la detrazione delle spese di costruzione del box è possibile a condizione che l'esistenza del vincolo pertinenziale risulti dalla concessione edilizia.

Restano fermi gli altri adempimenti previsti dall'agevolazione in esame, ad esempio:

- il pagamento delle spese di realizzazione del box mediante bonifico (bancario o postale);
- l'effettuazione della comunicazione al Centro Operativo di Pescara, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende iniziare a usufruire della detrazione, vale a dire quella relativa all'anno in cui le spese sono state sostenute.

Spesa sostenuta prima del rogito notarile in assenza di preliminare registrato

L'Agenzia delle Entrate nella **Risoluzione Ministeriale n. 38/E/2008**, ha affermato 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 di imposta di pagamento delle spese.**

L'Agenzia delle Entrate ritiene quindi indispensabile la registrazione del contratto preliminare in caso di pagamento del corrispettivo di acquisto del box prima della stipula dell'atto definitivo, **anche nel qual caso la registrazione avvenga nel medesimo periodo di imposta.**

Il commercialista telematico

Tenuto conto dell'orientamento espresso, si consiglia di procedere sempre 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.

Aliquota Iva per il box pertinenziale

Per individuare l'aliquota Iva da applicare alla ristrutturazione o costruzione dei box pertinenziali bisogna distinguere i diversi casi che si possono presentare in merito alla realizzazione del box.

Vediamo di seguito le diverse fattispecie:

- GARAGE NEL SOTTOSUOLO: "LEGGE TOGNOLI"

La "Legge Tognoli", ovvero la Legge n. 122 del 24 marzo 1989, consente di realizzare dei garage godendo dell'aliquota ridotta del **4%** (se i committenti sono soggetti c.d. "prima casa") oppure del **10%**. Tale legge, infatti, disciplina il caso in cui dei privati commissionino dei lavori di intervento su edifici già esistenti o nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato per realizzare garage. In particolare, l'art. 9, comma 1 di tale legge dispone che:

"I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici."

Inoltre, sempre allo stesso art. 9 si afferma che:

"I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli."

Nel caso di garage realizzati in fabbricati composti da più abitazioni, infine:

- se tutti i privati committenti sono in possesso dei requisiti "prima casa", allora si applica l'aliquota IVA del 4%;

Il commercialista telematico

- altrimenti, occorrerà differenziare chi gode dei requisiti “prima casa” da chi non li possiede, applicando così ai primi l’aliquota del 4%, mentre ai secondi l’aliquota del 10%.

- CORPO SEPARATO SU AREA PERTINENZIALE

Se i privati realizzano i box-auto da asservire alla propria abitazione costruendo un corpo di fabbrica separato su area pertinenziale dell’immobile, si applica l’aliquota ordinaria del 20%, a meno che i committenti siano soggetti “prima casa” e i garage realizzati non superino l’unità per ogni singolo committente (in tal caso, l’aliquota è del 4%).

Nota bene

Si ricorda, infatti, che nelle operazioni di compravendita i soggetti “prima casa” possono acquisire con aliquota ridotta una unità accatastata come:

- C/2 – magazzini e locali di deposito;
- C/6 – stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse;
- C/7 – tettoie chiuse e aperte,

limitatamente ad una per ciascuna categoria (art. 1, Nota II-bis, comma 3, Tariffa 1, D.P.R. n. 131/86). Di conseguenza, sarà possibile, ad esempio, acquistare un garage che contenga due autovetture, non essendo previsti limiti dimensionali dalla norma fiscale, ma non è ammesso acquistare con aliquota ridotta due garage.

- AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO DELL’ABITAZIONE

Può anche verificarsi che la realizzazione del garage non venga a determinare una distinta unità immobiliare, come nel caso precedente, bensì venga a determinare semplicemente un nuovo vano dell’abitazione, che risulta così ampliata. Questa ipotesi di ampliamento dell’abitazione per costruire un garage è considerata, da parte dell’Amministrazione finanziaria, un’attività di costruzione a tutti gli effetti, pertanto all’operazione di ampliamento si applica la stessa aliquota IVA prevista per la costruzione del fabbricato, quindi si applica:

- aliquota del **4%**, se ampliamento di una “prima casa”;
- aliquota del **10%**, se ampliamento di altro tipo di abitazione, comunque non di lusso;
- aliquota del **20%**, nelle altre ipotesi.

Il commercialista telematico

- INTERVENTI DI RECUPERO

Se al garage o il posto macchina vengono effettuati degli interventi di recupero, la prestazione sarà assoggettato comunque all'aliquota del **10%**.

Dott. Antonio Gigliotti

17 Marzo 2008