



Bonus fiscali per acquisto o costruzione di box auto pertinenziali

di Cristian Angeli | 8 Febbraio 2022 | [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Pertinenze](#)

Chi più e chi meno tutti gli operatori ne hanno risentito ma, dal punto di vista finanziario, è alle imprese che, più di tutti, oggi tremano i polsi, trovandosi incastrate tra l'impegno ad eseguire i lavori e la mancanza di banche disposte a monetizzare i crediti fiscali.

Uno tsunami, nel bel mezzo di una ripresa economica che cominciava a intravedersi.

Superbonus finito? Forse.

Come muoversi in un momento di incertezza come questo? Per i grandi affari, ovvero per avviare le ristrutturazioni pesanti forse è opportuno attendere che la politica faccia il suo corso, poiché qualcuno dice che ci sarà un correttivo in Parlamento.

Non bisogna comunque perdere il treno e, con un pizzico di ottimismo, nell'immediato, si possono valutare gli affari più piccoli, quelli da 50-100mila euro, soglie al di sotto delle quali alcuni istituti continuano ad accettare

i crediti fiscali. Mal che vada rimane sempre la scialuppa della compensazione diretta in dichiarazione dei redditi.

Il bonus per l'acquisto e la costruzione di box auto

Ad esempio si può pensare di acquistare (o costruire) un box auto, merce rara nelle nostre città e nei nostri paesi, in grado di dare un valore aggiunto anche alle unità immobiliari più svantaggiate.

Se il box o il posto auto sono di nuova costruzione e se sono pertinenziali ad un immobile ad uso abitativo, allora possono godere, ai sensi dell'art. 1, comma 37, Legge 30/12/2021, n. 234, di una detrazione fiscale del 50% per le spese sostenute per costruirli, fino al 31/12/2024 e fino a un importo massimo di 96.000 euro iva compresa.

Tale detrazione è applicabile a qualunque numero di box, anche più di uno, purché siano pertinenziali a una abitazione e purché la spesa sia imputabile "alla realizzazione". Non contano pertanto le spese sostenute per i costi accessori, quali ad esempio corselli o sistemazioni esterne. Non contano nemmeno quelle riferite alla ristrutturazione di autorimesse preesistenti: deve trattarsi di nuove costruzioni.

Acquisto di un box auto dall'impresa

Se una persona fisica acquista un box auto da una impresa (o da una cooperativa) che lo ha costruito, dovrà essere quest'ultima a mettere a disposizione dell'acquirente la documentazione atta a comprovare l'entità della spesa sostenuta per la realizzazione, da cui discende l'entità dello "sconto".

Dovrà pertanto consegnare all'acquirente una apposita attestazione nella quale dovranno essere riportati i dati identificativi dell'immobile, nonché quelli dell'unità immobiliare della quale il box costituisce pertinenza e l'importo delle spese imputabili alla realizzazione.

Con questo documento l'acquirente potrà optare per lo sconto in fattura, in compensazione con parte del prezzo dovuto al venditore.

In alternativa potrà eseguire direttamente la detrazione del credito di imposta dalla propria dichiarazione dei redditi, ovvero optare per la cessione del credito in misura pari al 50% del costo di costruzione (e non del prezzo di vendita).

Trattandosi di importi relativamente bassi, tutte queste opzioni dovrebbero risultare facilmente praticabili.

Esempio:

Costo di acquisto del box, euro 35000

Costo di costruzione dichiarato dal venditore, euro 25000

Detrazione spettante, euro $25000 \times 0.50 = 12500$

Realizzazione di un box auto

In alternativa all'acquisto si può valutare, ove ve ne sia la possibilità (terreno, tempo e voglia), di costruire in proprio un box auto pertinenziale a servizio della propria abitazione.

Chiaramente in tal caso occorre seguire tutta la trafila burocratica necessaria per ottenere i permessi edilizi, onere che, nel precedente caso, è a carico del costruttore. Dovrà inoltre essere gestito un appalto dall'inizio alla fine dei lavori.

Dal punto di vista del vantaggio fiscale restano valide le possibilità di effettuare la detrazione diretta o di cedere a un istituto di credito il 50% del costo di costruzione, anche in questo caso fino a un massimo di 96.000 euro.

L'entità di tale detrazione, di fatto, è la medesima che si avrebbe utilizzando il bonus ristrutturazioni ordinario con detrazione IRPEF al 50%.

Quando un box auto può essere considerato pertinenziale

L'Agenzia delle Entrate si è espressa recentemente (risposta a interpello n.33/2022) in merito alla pertinenzialità di un box auto con una unità abitativa ed ha precisato che "Per la qualificazione della natura pertinenziale di un bene anche da un punto di vista fiscale si deve verificare la sussistenza di due requisiti:

- a) uno oggettivo, per cui il bene pertinenziale deve porsi in collegamento funzionale o strumentale con il bene principale;
- b) uno soggettivo, consistente nella effettiva volontà dell'avente diritto di destinare durevolmente il bene accessorio a servizio od ornamento del bene principale".

Ha inoltre precisato che "al fine della configurabilità del vincolo pertinenziale la destinazione del bene accessorio a servizio di quello principale deve essere durevole, attuale ed effettiva e l'utilità deve essere oggettivamente arrecata al bene principale e non al proprietario di questa".

In sostanza i box pertinenziali possono anche essere non contigui al bene principale, ma vi deve essere sempre un collegamento "di natura economico-funzionale".

<https://www.cristianangeli.it/bonus-fiscali-per-acquisto-o-costruzione-di-box-auto-pertinenziali/>