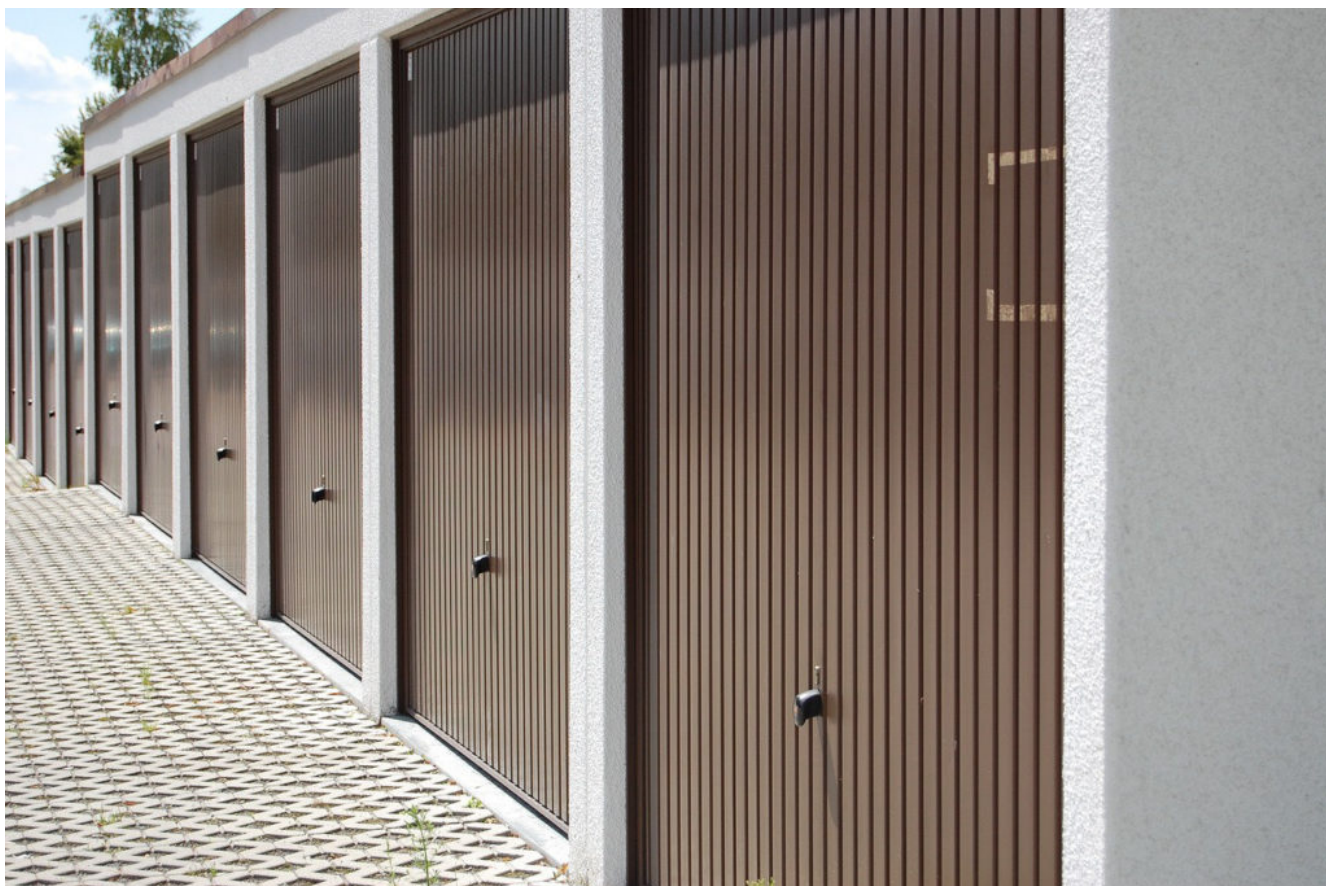




Bonus box pertinenziali: sconto in fattura anche dopo il 16 febbraio?

di Cristian Angeli | 13 Marzo 2023 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Pertinenze](#)

La detrazione sui box, potendo ancora beneficiare dello “sconto”, può essere usata come cuscinetto per “limitare i danni” causati dal Decreto Legge n. 11/2023.

L’art. 16-bis, comma 1, lett. d), del TUIR riconosce una particolare detrazione fiscale per l’acquisto di box, autorimesse e posti auto pertinenziali realizzati dall’impresa venditrice.

Non è dato sapersi se si è trattato di una dimenticanza, ma questo bonus è rimasto indenne dalla scure del decreto 11/2023 che non l’ha contemplato alla lettera c) del terzo comma dell’art. 2, e quindi su di esso è ancora possibile applicare l’opzione dello sconto in fattura da parte dell’impresa o la cessione del credito da parte dell’acquirente, per le spese sostenute nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2022 e il 31 dicembre 2024, fino a un importo massimo di 96.000 euro iva compresa.

Si tratta di una detrazione di entità non trascurabile poiché commisurata alle spese imputabili alla realizzazione delle autorimesse la cui determinazione, in alcuni casi, può risultare “elastica”.

Le condizioni per accedere allo “sconto in fattura” per l’acquisto dei box

Per beneficiare di questa detrazione devono essere rispettate alcune condizioni:

- l’intervento edilizio deve essere classificato in “*nuova costruzione*” ai sensi dell’art. 3 del DPR 380/2001;
- deve essere instaurato un vincolo di pertinenzialità con un’unità abitativa di proprietà del contribuente;
- devono essere documentati dall’impresa costruttrice i costi imputabili alla realizzazione dei box oggetto di vendita, mediante apposita dichiarazione;
- il pagamento deve essere effettuato con bonifico “parlante”;
- nell’ipotesi di acquisto effettuato unitamente all’abitazione, la detrazione:
 - spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale, il cui ammontare deve essere specificamente documentato;
 - può essere riconosciuta anche per i pagamenti effettuati prima ancora dell’atto notarile o in assenza di un preliminare d’acquisto registrato che indichino il vincolo pertinenziale, ma a condizione che tale vincolo risulti costituito e riportato nel contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente si avvale della detrazione;
 - spetta anche se il pagamento è effettuato con mezzi diversi dal bonifico, nel presupposto che tale pagamento avvenga in presenza del notaio.

La detrazione è applicabile a qualunque numero di box, anche più di uno, purché siano pertinenti a una abitazione e purché la spesa sia imputabile ai costi di realizzazione.

Perché, per l’acquisto dei box auto, è ancora possibile applicare lo sconto in fattura?

Il motivo è legato al fatto che, pur trattandosi di una detrazione di tipo “acquisti”, essa non è contemplata alla lettera c) del terzo comma dell’art. 2 del DL 11/2023 “blocca cessioni”.

Si applica così la lettera a) del medesimo terzo comma, per cui rileva la sola presentazione della richiesta del titolo edilizio entro il 16/02/2023.

Riepilogando, qualora *i*) vi sia un titolo edilizio (PDC/SCIA) di “nuova costruzione” richiesto prima del 16/02/2023 e *ii*) l’appartamento venga venduto insieme ad un garage (o venga venduto solo un garage),

allora si può usufruire dello sconto in fattura su tale bonus per acquisto di box auto pertinenziali, anche in presenza di preliminare non registrato entro il 16/2/2023, ed anche per preliminari stipulati dopo il 16/2/2023.

Purtroppo questa detrazione è meno generosa rispetto al sismabonus acquisti, dato che spetta nella misura del 50% (in luogo del 75-85%) e ha una durata di 10 anni (in luogo di 5 anni), quindi la sua “monetizzazione” in banca comporta maggiori oneri finanziari (circa il 30% del valore nominale per i crediti di imposta a 10 anni, contro il circa 15% dei bonus a 5 anni).

Tuttavia le due detrazioni (“box auto pertinenziale” e “sismabonus acquisti”) possono anche convivere, entro il limite di 96.000 euro di massimale di spesa agevolabile prevista dall’art. 16-bis TUIR (come confermato dagli interpelli ADE 515/2020 e 558/2020) e quindi quella sui box può essere usata come cuscinetto per “limitare i danni” rispetto alle conseguenze del DL 11/2023, ad esempio nel caso di acquirenti che, non avendo registrato i preliminari entro il 16 febbraio, si sono trovati improvvisamente in difficoltà.

Come si determinano i costi di realizzazione dei box

Il “costo di costruzione” complessivo di un edificio rappresenta un dato pressoché certo, nel senso che può essere determinato (e verificato) a posteriori tramite la consultazione dei documenti di contabilità del cantiere.

Quando si tratta di scorporare il costo di una parte dell’edificio le cose si complicano. Tanto più se si tratta di edifici complessi e se la parte da stimare è “basamentale”.

Come fare dunque a stabilire l’esatto ammontare del costo di costruzione di un box se, ad esempio, su di esso grava una intera palazzina in cemento armato o, ancor più, se si tratta di un corpo “fuori sagoma”?

Non esiste un criterio ufficiale, né tabelle, né metodi ingegneristici condivisi.

Il professionista estimatore al quale occorrerà rivolgersi dovrà pertanto, con logica e con prudenza, ripartire l’incidenza del costo di realizzazione degli scavi, della platea, dei muri controterra, degli scarichi, dei pilastri e, in generale, di tutte le parti che, oltre a costituire il box, sono a servizio della restante parte della costruzione.

È evidente quindi che esiste un certo margine “di trattativa” nella determinazione del costo dei box che l’appaltatore deve dichiarare per determinare lo “sconto”.

Per evitare di trovarsi in difficoltà in caso di futuri controlli sarà dunque opportuno che l’acquirente si tuteli facendosi rilasciare, oltre al documento obbligatorio, anche una perizia di stima analitica, preferibilmente giurata da un professionista, evitando di accontentarsi di dichiarazioni “a corpo” o a “mq”.

Altre spese afferenti la realizzazione di posti auto pertinenziali ammesse al beneficio

Oltre a quelle di realizzazione vera e propria, le spese “accessorie”, afferenti la realizzazione di autorimesse e posti auto pertinenziali ammesse al beneficio sono le seguenti:

- le prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento;
- l’IVA, l’imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, per le autorizzazioni, per le denunce di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- la tassa per l’occupazione del suolo pubblico.

Se sommate, anche queste spese accessorie, possono avere una certa rilevanza.

Esempio pratico

Ipotizzando un costo di costruzione del garage (compresi i costi accessori) pari a 50.000 euro, l’impresa potrà concedere uno sconto in fattura all’acquirente pari a 25.000 euro (il 50% di 50.000).

In assenza di un preliminare registrato entro il 16 febbraio (o di un rogito), l’acquirente potrà inoltre beneficiare del sismabonus acquisti, solo sotto forma di detrazione in dichiarazione dei redditi, sui restanti 46.000 euro (= 96.000 – 50.000 già agevolati dalla detrazione “box auto”).

Certamente uno “sconto” da 25.000 euro non è come uno da 81.600, ma rappresenta comunque un aiuto per chi deve far quadrare i conti a seguito dell’entrata in vigore del decreto 11/2023.

<https://www.cristianangeli.it/bonus-box-pertinenziali-sconto-in-fattura-anche-dopo-il-16-febbraio/>