Acquisto appartamento con box auto: come ottenere un doppio sconto fiscale

di Cristian Angeli | 19 Aprile 2023 | Altro, Articoli Blog, Bonus ordinari, Edifici plurifamiliari, Villette

A determinate condizioni il Sismabonus-acquisti può essere fruito due volte: una per l'appartamento e una per il box auto.

Il nuovissimo testo della Legge n. 38/2023 ha cristallizzato alcuni concetti in modo piuttosto chiaro. Uno tra questi è di particolare interesse, anche perché in un primo tempo aveva fatto tremare le vene a molte imprese e a molti acquirenti di unità immobiliari antisismiche derivanti da demolizione e ricostruzione di interi edifici.

Si tratta del Sismabonus acquisti che ora, così è stato chiarito, può essere oggetto di cessione del credito (o di sconto in fattura), indipendentemente dalla sottoscrizione (e dalla registrazione) del contratto preliminare di compravendita, a condizione che l'avvio delle procedure autorizzatorie sia avvenuto prima del 16 febbraio 2023.

Un chiarimento non da poco, che ha ridato gas al mercato delle nuove abitazioni, grazie anche ai segnali incoraggianti di apertura manifestati negli ultimi giorni da alcune banche, come ad esempio Intesa San Paolo, che ha fatto sapere di aver liberato 6,5 miliardi di capienza fiscale.

Il Sismabonus-acquisti

Il Sismabonus-acquisti è forse la più semplice, la più immediata e la più conveniente fra le detrazioni fiscali applicate all'edilizia:

- "Semplice" perché si concretizza "semplicemente" con tre asseverazioni di tre professionisti (mod. B progettista strutturale, mod. B-1 direttore dei lavori e mod. B-2 collaudatore), che devono limitarsi a confermare dati progettuali di "miglioramento" sismico già impliciti nei loro progetti di demolizione e ricostruzione, senza entrare nel merito degli importi dei lavori e senza fare i conti con lo "stato ante" dell'edificio, come chiarito da un apposito parere del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici.
- "Immediata" perché lo sconto può avvenire "immediatamente" all'atto del rogito, sotto forma di riduzione del prezzo di vendita dell'immobile se il credito lo acquista l'impresa, oppure mediante 5 rate di pari importo se l'acquirente opta per la detrazione diretta dalla propria dichiarazione dei redditi.
- "Conveniente" perché, per ogni unità immobiliare acquistata, sono disponibili 96.000 euro che, ridotti al 85% in funzione del doppio salto di classe di rischio sismico conseguente all'intervento di demo-ricostruzione, si traducono in 81.600 euro netti.

Nonostante tutto questo e nonostante l'introduzione dell'istituto della remissione in bonis, che permette di sanare l'assenza dell'allegato B rimettendo in gioco anche vecchi interventi edilizi che ne erano privi, il Sismabonus-acquisti rappresenta una detrazione tuttora poco conosciuta.

Il motivo di questa trascuratezza deriva forse dal fatto che i costruttori non hanno (anzi sarebbe meglio dire non dovrebbero avere) convenienza nel proporla, essendo unicamente riservata agli acquirenti delle unità immobiliari.

Il Sismabonus-acquisti in alcuni casi "raddoppia"

Facciamo il caso più tipico di tutti. I signori Mario e Carla decidono di acquistare un appartamento e un box auto in un complesso edilizio oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione effettuato da una impresa immobiliare che provvede anche alla vendita, in un comune ubicato in zona sismica 3.

Ipotizziamo che il costo dell'immobile di loro interesse sia pari a 250.000 euro, di cui 50.000 per il box auto e 200.000 per l'abitazione.

Se il box è "pertinenziale" all'abitazione Mario e Carla, comproprietari, potranno fruire di uno sconto pari a 81.600 euro (96.000*0.85) complessivi quindi, anziché spendere 250.000euro, spenderanno 168.400 euro

(250.000-81.600).

Ma se il box NON fosse “pertinenziale” Mario e Carla potrebbero fruire di due autonomi sconti fiscali:

- Uno per l’acquisto dell’unità immobiliare residenziale, che gli verrà a costare 118.400 euro (200.000-81.600)
- Uno per l’acquisto del box, che gli verrà a costare 8.500 euro (50.000-50.000*0.85).

La spesa complessiva, in quest’ultimo caso, sarebbe pertanto pari a 126.900 euro (118.400+8.500) anziché 168.400 euro, con un risparmio tra le due soluzioni pari a 41.500 euro (168.400-126.900).

Di fronte a numeri di questo tipo appare poco significativo il fatto che l’iva, per il solo acquisto del box sganciato da una eventuale “prima casa”, sarebbe al 10 e non al 4%.

Come fare per eliminare il vincolo di pertinenzialità

Se Mario e Carla, nell’ambito dello stesso stabile, acquistano insieme (ovvero in comproprietà) un appartamento e un box non c’è scampo sulla pertinenzialità. Coesistendo il requisito “oggettivo” e “soggettivo” previsti dall’articolo 817 del Codice Civile è evidente che il vincolo sussiste e dovrà essere dichiarato nell’atto di compravendita per tutti i fini fiscali che ne conseguono.

In tale condizione il bonus applicabile per l’acquisto dell’intero “lotto” di immobili (abitazione e garage) è unico ed è pari a 96.000 euro, detraibili al 85% (Sismabonus-acquisti con doppio salto di classe di rischio).

Se invece Mario e Carla acquistassero in comproprietà l’appartamento (come già avevano pensato di fare) e solo uno dei due (ad esempio Carlo) acquistasse il box auto, verrebbe meno il requisito soggettivo, indispensabile ai sensi dell’art. 817 del Codice Civile per poter dichiarare il vincolo di pertinenzialità.

Così facendo Mario diverrebbe proprietario esclusivo del box (o dei box, visto che non c’è un limite numerico) e potrebbe beneficiare di un “suo” Sismabonus-acquisti, con autonomo massimale, aggiuntivo rispetto a quello dell’appartamento comprato insieme a Carla. Ai fini dell’uso, potrebbe sottoscrivere un contratto di comodato con Carla, pur essendo del tutto superfluo nei casi comuni, che gli consentirebbe di rientrare della spesa personalmente sostenuta.

Questo approccio, che porta vantaggi fiscali e non muta nulla dal punto di vista della fruizione del bene, può essere utilizzato anche facendo intervenire nell’atto altri soggetti (ad esempio i genitori) per il solo acquisto del box, allontanando così qualunque sospetto di frode, seppure infondata, in caso di controlli.

Occorre infatti considerare che, nonostante la piena rispondenza alle norme civilistiche in tema di pertinenze, un caso di questo tipo non ha finora incontrato risposte esplicite da parte dell’Agenzia delle Entrate che, per maggior conferma, potrebbe essere consultata tramite apposito interpello.

Perché preferire la strada del Sismabonus-acquisti rispetto al bonus “box auto pertinenziale”

Perché, si potrebbe dire, non applicare direttamente l’apposito bonus dedicato ai “box auto pertinenziali”, previsto dall’art. 16-bis, comma 1, lett. d), del TUIR?

La domanda potrebbe apparire logica, considerando appunto l’esistenza di uno specifico bonus e la “scomodità” degli accorgimenti sin qui descritti, necessari per modificare la situazione soggettiva del bene.

Il motivo è di natura unicamente “monetaria”, poiché i vantaggi offerti dal bonus dedicato agli acquirenti (Sismabonus-acquisti) rispetto al bonus box auto sono molteplici:

- In primo luogo la percentuale di detrazione è maggiore (85% per Sismabonus, in luogo del 50% per bonus box auto)
- Poi il Sismabonus-acquisti si calcola con riferimento al prezzo di vendita del bene e si detrae in 5 rate, mentre il bonus box auto si calcola sul costo di costruzione dichiarato dall’impresa e si detrae in 10
- Infine il plafond che, nel caso del Sismabonus-acquisti (in assenza di pertinenzialità) è autonomo per il box, mentre nel caso del “bonus box auto pertinenziale” è lo stesso dell’abitazione.

https://www.cristianangeli.it/acquisto-appartamento-con-box-auto-come-ottenere-un-doppio-sconto-fiscale/