



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2018

N.RF082

INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 3

OGGETTO	ACQUISTO BOX AUTO - DETRAZIONE ANCHE SENZA BONIFICO
RIFERIMENTI	C.M. N. 7 DEL 27/04/2018 - ART. 16-BIS C. 1 LETT. D) TUIR
CIRCOLARE DEL	09/04/2018

Sintesi: l'Agenzia delle Entrate ha recentemente confermato che

- è possibile fruire della detrazione del 50% per l'acquisto del box auto pertinenziale
- anche se il pagamento non è avvenuto con bonifico bancario/postale a condizione che:

- il ricevimento delle somme da parte dell'impresa che ha costruito e ceduto il box/posto auto sia attestato dal rogito notarile
- il cedente, oltre alla consueta certificazione attestante il costo di realizzazione del box auto, rilasci una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la corretta contabilizzazione dei corrispettivi ricevuti.

DETRAZIONE BOX AUTO

Ai sensi dell'art. 16-bis c. 1 lett. d) Tuir è possibile fruire della **detrazione del 50%** in relazione alle spese sostenute per la **"realizzazione" di box/posti auto pertinenziali** (anche comproprietà).

La realizzazione delle autorimesse o parcheggi pertinenziali può essere eseguita nei due seguenti modi.

REALIZZAZIONE DELLE AUTORIMESSE O PARCHEGGI PERTINENZIALI	
ACQUISTO DA IMPRESA DI COSTRUZIONI	detrazione per l'acquisto da limitare alle spese di realizzazione attestate dal costruttore
EDIFICAZIONE IN APPALTO A TERZI	la realizzazione avviene appaltando a terzi i lavori; la detrazione è attribuita al 100% delle spese di realizzazione (fatture dell'appaltatore). È detraibile anche la spesa sostenuta per la realizzazione in economia (limitatamente ai materiali impiegati)

ACQUISTO DA IMPRESA COSTRUTTRICE

Possono beneficiare della detrazione per recupero edilizio i contribuenti che acquistano dall'impresa costruttrice o dalla cooperativa edilizia box o posti auto pertinenziali ad un immobile abitativo.

La detrazione spetta, nel rispetto delle condizioni richieste, sulle spese sostenute per la realizzazione del parcheggio o posto auto, come attestate dall'impresa o cooperativa edilizia.



Nota: si evidenzia che:

- è agevolabile solo l'**acquisto da nuovo**; pertanto, ad esempio, l'acquisto di un parcheggio da un privato o da un'impresa che non lo ha costruito, non beneficia di alcuna detrazione;
- deve sussistere il **vincolo di pertinenzialità** rispetto all'immobile abitativo, che non deve essere necessariamente abitazione principale del contribuente.

COSTRUZIONE IN PROPRIO

Ove il box auto/parcheggio sia realizzato su aree private da parte dei proprietari di immobili, la detrazione è ammessa, a condizione che esista o venga creato un **vincolo di pertinenzialità** con l'unità abitativa.

Se il box auto/parcheggio è costruito "in economia", il **vincolo pertinenziale** deve risultare **dalla concessione edilizia**.

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225

Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

PAGAMENTO DELLE SPESE

Uno dei requisiti sostanziali per fruire della detrazione riguarda il **pagamento delle spese**.

L'art.1 c. 3 DM 41/1998 (attuativo del citato art. 16-bis Tuir) prevede, infatti, che il pagamento delle spese deve essere effettuato tramite bonifico (bancario o postale) dal quale risulti:

<ul style="list-style-type: none"> • causale 	<ul style="list-style-type: none"> • partita Iva (o codice fiscale) del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato
<ul style="list-style-type: none"> • codice fiscale del beneficiario della detrazione 	

La detrazione non è riconosciuta in caso di effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse.

Posizione pregressa dell'Agenzia: in passato la disposizione è stata interpretata restrittivamente:

- il pagamento tramite bonifico ha funzione "strumentale" all'applicazione della ritenuta d'acconto banche/Poste devono operare sui compensi accreditati per i lavori
- tale ritenuta garantisce, poi, la dichiarazione di tali compensi da parte dei prestatori.



Art. 25, DL 78/2010: "... le banche e le Poste Italiane SPA operano una ritenuta dell'8 per cento a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dai beneficiari, con obbligo di rivalsa, all'atto dell'accredito dei pagamenti relativi ai bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d'imposta".

AGENZIA DELLE ENTRATE CM 43/2016

Con la CM 43/2016, è stata superata la precedente impostazione, adottando un meccanismo che garantisca comunque la dichiarazione delle somme percepite dai prestatori.

L'Agenzia ha sostenuto che:

- se l'**istituto di credito non ha potuto operare la ritenuta** a carico del prestatore
- la **detrazione va comunque riconosciuta** nel caso, alternativamente:
 - a) di ripetizione del pagamento mediante bonifico (nel periodo in cui avviene il nuovo pagamento)
 - b) la antielusiva della norma risulta comunque garantita, verificandosi ciò nel caso in cui il contribuente ottenga dal prestatore una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti:
 - ✓ di aver ricevuto le somme
 - ✓ e di averle incluse nella propria contabilità, ai fini della loro concorrenza alla determinazione del reddito.



DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO

La dichiarazione (da esibire al professionista abilitato/CAF che predispone la dichiarazione dei redditi ed all'Ufficio in caso di verifica ex art. 36-ter Dpr 600/73) dal punto di vista tecnico va "*autenticata*" da un soggetto abilitato (a differenza di una "autocertificazione"), che, in ambito fiscale, può essere il funzionario dell'Agenzia davanti al quale si appone la firma (in alternativa ad un notaio/altro funzionario qualificato).

Non è, tuttavia, chiaro se la firma "autenticata" possa essere quella del contribuente o debba essere quella del prestatore (il quale andrebbe convocato presso l'ufficio per apporre la firma).

AGENZIA DELLE ENTRATE CM 7/2018

La posizione di apertura espressa con la citata CM 43/2016 è stata recentemente ribadita dall'Agenzia Entrate con la CM n. 7/2018. In questa occasione l'Agenzia ha affermato che:



"solo per la peculiare ipotesi di acquisto di box pertinenziale ad un immobile abitativo è possibile fruire della detrazione anche se il pagamento è effettuato con mezzi diversi dal bonifico, nel presupposto che tale pagamento avviene in presenza del notaio."

In sostanza, in assenza di pagamento tramite bonifico, è possibile fruire della detrazione:

- a condizione di aver “tracciato” il pagamento
- direttamente nel contratto stipulato in presenza del notaio.

In sostanza si tratta del caso in cui **il notaio**:

- ➔ esplicitando le modalità di pagamento pattuite (come richiesto dalla cd. “legge notarile”)
- ➔ **evidenzi che il pagamento è stato effettuato in sua presenza.**



Nota: nella generalità dei casi si tratterà:

a) della consegna al venditore:

- di un **assegno** (bancario o circolare), a fronte del quale il notaio riporta il numero e la data di emissione
- di un **bonifico ordinario** (non integrato dei dati richiesti), del quale il notaio riporterà gli estremi

b) o, comunque, dell'attestazione del notaio di aver preso visione del pagamento (fornendo così formale quietanza all'atto).

Inoltre rimane sempre dovuta l'attestazione resa dall'impresa venditrice, mediante atto notorio, di aver contabilizzato il corrispettivo ai fini della corretta tassazione del reddito, oltre alla dichiarazione del costruttore nella quale siano indicati i costi di costruzione.

PAGAMENTO DEL BOX O POSTO AUTO		
tramite lo specifico bonifico bancario o postale “per ristrutturazioni” (con riferimento all'art. 16-bis, TUIR)	oppure	se il pagamento è tracciato nel rogito notarile + attestazione dell'impresa cedente circa la contabilizzazione delle somme ricevute

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO – FAC SIMILE

Il sottoscritto _____, nato a _____, il _____ in qualità di legale rappresentante dell'impresa _____ con sede in _____ via _____ P.IVA _____

ATTESTA

con riferimento al box auto identificato con i seguenti estremi catastali: _____ sito in _____ via _____ acquistato dal sig. _____ in data _____ quale pertinenza dell'abitazione sita in _____ via _____ come risultante dal rogito del Notaio _____ che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente.

Data

Firma

PAGAMENTO DI ACCONTI

Sempre nella citata CM n. 7/2018, l'Agenzia conferma che sono detraibili gli **acconti** versati prima del rogito notarile, a condizione che:

- ⇒ il compromesso di vendita sia stato regolarmente registrato entro la data di presentazione della dichiarazione in cui si intende far valere la detrazione;
- ⇒ da tale compromesso risulti la sussistenza del vincolo di pertinenzialità tra edificio abitativo e box.