



Costo di costruzione Box / posto auto

La detrazione IRPEF per il recupero del patrimonio edilizio spetta anche per l'acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali. Per chi acquista un box pertinenziale ad un'abitazione principale la detrazione è pari al 50% nel 2025 e nel 2026, l'aliquota è ridotta al 36% per i box pertinenziali ad abitazioni diverse dalla principale. Per il 2027 l'aliquota scende, rispettivamente, al 36% e al 30%. La detrazione si applica sulle spese di costruzione del box/posto auto attestate dall'impresa cedente, e comunque su un ammontare massimo di 96.000 euro. L'importo massimo della detrazione per il 2025 e per il 2026 è quindi di 48.000 euro.

La detrazione è ripartita obbligatoriamente in dieci quote annuali di importo costante; la prima nell'anno di sostenimento della spesa e le altre nei successivi nove anni. Il meccanismo agevolativo consta di una riduzione dell'imposta dovuta nel periodo (detrazione); pertanto, il recupero fiscale è ammesso nei limiti dell'IRPEF lorda relativa all'anno in questione, non essendo invece ammesso il rimborso di somme eccedenti l'IRPEF. Inoltre, qualora nell'anno il contribuente non abbia IRPEF lorda (ad es. nel caso di esercizio di attività professionale o d'impresa soggetta a regimi di imposizione sostitutiva, quale quello dei c.d. "superminimi") oppure abbia l'IRPEF lorda già interamente assorbita da altre detrazioni d'imposta (detrazioni lavoro dipendente, detrazioni mutuo prima casa, rate ristrutturazioni edilizie anni precedenti, ecc.), la rata di detrazione nel medesimo anno non sarà più recuperabile; tuttavia, è bene ricordare che le rate residuali non saranno perse, a condizione che in ciascun anno di scadenza della successiva rata vi sia un'IRPEF dovuta.

La detrazione ammessa non risulta pari al totale della fattura di acquisto del box o posto auto, in quanto la stessa è limitata al 50% delle spese di realizzazione sostenute dall'impresa costruttrice appositamente attestate con una dichiarazione che dovrà essere rilasciata all'acquirente (si veda anche la risoluzione n. 38/E del 2008). L'impresa dovrà pertanto certificare il costo di costruzione del box o posto auto (è sufficiente l'indicazione nel corpo della fattura o nell'atto di acquisto). Si consideri inoltre che, sempre nei limiti del costo di costruzione e del tetto di spesa massima, rientra nella spesa agevolabile anche l'IVA applicata dall'impresa venditrice, in quanto costo che resta a carico dell'acquirente persona fisica.

Condizione essenziale per usufruire della detrazione è la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'abitazione ed il box, così come risultante dall'atto di acquisto. In caso di acquisto contemporaneo di abitazione e box/posto auto con un unico rogito notarile, recante evidenza del vincolo pertinenziale, l'acquirente potrà usufruire della detrazione del 50% sulle spese di realizzazione di quest'ultimo, provvedendo a pagare con bonifico bancario o postale, ed acquisendo la relativa dichiarazione di costo di costruzione del box/posto auto rilasciata dall'impresa costruttrice. È

importante evidenziare che la detrazione IRPEF può essere applicata anche per l'acquisto di più garages pertinenziali, e anche nell'ipotesi in cui nel rogito non vengano invocate le agevolazioni "prima casa" (ad esempio, nel caso di acquisto di una seconda casa o "terza" casa).

È opportuno evidenziare che la detrazione in esame si rende applicabile per l'acquisto del box pertinenziale di nuova costruzione, che sia ceduto dall'impresa costruttrice. Pertanto, nel caso di acquisto da privato di box pertinenziale non di nuova costruzione, le agevolazioni fiscali non troveranno applicazione. È infatti condizione essenziale per la fruizione del beneficio fiscale che la cessione venga effettuata dall'impresa costruttrice che ha sostenuto (anche in appalto) i costi di costruzione dei box. Il costo di costruzione del box/posto auto deve essere fornito dall'impresa costruttrice in apposita attestazione, unitamente alla relativa IVA dovuta sull'acquisto.

Non si accede alla detrazione se il box auto è venduto dall'impresa proprietaria di un edificio che ha effettuato l'intervento di ristrutturazione di un locale preesistente con cambio di destinazione d'uso (es. trasformazione di un locale seminterrato da autofficina ad autorimessa suddivisa in box), in quanto il box non è di nuova costruzione (CM 17/E/2023).