



Direzione Centrale Normativa

Roma, 18/11/2016

OGGETTO: *Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 – Agevolazione del 36% - Acquisto di box auto pertinenziale senza bonifico bancario (art. 16-bis, comma 1, lett. d) del TUIR).*

Un contribuente rappresenta di aver acquistato da una società di costruzione, un appartamento e un box auto da destinare a pertinenza della propria abitazione; il prezzo per l'acquisto dell'appartamento e del box auto è stato sostenuto mediante assegni bancari.

L'istante chiede se sia possibile poter beneficiare della detraibilità ai fini IRPEF delle spese sostenute per l'acquisto del box auto (agevolazione per il recupero del patrimonio edilizio) limitatamente alle spese di costruzione con la sola certificazione da parte della società venditrice.

Al riguardo si osserva che l'art. 16-bis del TUIR prevede che *“dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono*

effettuati gli interventi”. La legge di stabilità per il 2016 ha prorogato per tale anno l’innalzamento della percentuale di detrazione dal 36 per cento al 50 per cento nonché dell’ammontare delle spese ammissibili alla detrazione, il cui limite è di euro 96.000 in luogo di euro 48.000.

La detrazione è riconosciuta, ai sensi della lettera d), comma 1, del citato art. 16-bis del TUIR anche per gli interventi *“relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali ad immobili residenziali, anche a proprietà comune”*, nonché, per l’acquisto di autorimesse e posti auto pertinenziali, limitatamente ai costi di realizzo comprovati da apposita attestazione rilasciata dal costruttore, come chiarito con documenti di prassi.

Poiché il presupposto della agevolazione per la realizzazione o l’acquisto del box auto è ravvisabile nel carattere pertinenziale di tali immobili, in precedenti documenti di prassi è stato chiarito che la detrazione può essere riconosciuta solo per i pagamenti effettuati a partire dalla data di stipula di un preliminare di vendita registrato o del rogito dai quali risulti il vincolo pertinenziale.

Ulteriori considerazioni portano, tuttavia, a ritenere che il beneficio fiscale possa essere riconosciuto 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. Più in generale, può ritenersi possibile che il promissario acquirente di un box pertinenziale o di immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato, di cui all’art. 16-bis, comma 3, del TUIR, o di un immobile sul quale intende effettuare i lavori di recupero del patrimonio edilizio, possa beneficiare della detrazione per gli importi versati in acconto sull’acquisto dell’immobile o versati per i lavori di ristrutturazione a condizione che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi siano stati registrati il preliminare di acquisto o il rogito .

Per quanto concerne gli adempimenti che devono essere seguiti per avvalersi della detrazione di cui all'art. 16-bis del TUIR, il comma 9 del medesimo articolo 16-bis rinvia alle disposizioni del decreto del Ministro delle finanze emanato di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, n. 41 del 18 febbraio 1998, il quale all'articolo 1, comma 3, prevede che *“...il pagamento delle spese detraibili è disposto mediante bonifico bancario dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita Iva ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato”*. L'art. 4 del medesimo decreto prevede che la detrazione non è riconosciuta in caso di effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste dall'art. 1, comma 3.

Il pagamento delle spese detraibili mediante il bonifico bancario/postale ha assunto, peraltro, una funzione strumentale all'applicazione della ritenuta d'acconto, che le banche e poste Italiane devono operare nei confronti di coloro in favore dei quali vengono accreditati compensi per la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, secondo quanto previsto dall'articolo 25 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.

Il citato articolo 25, nella formulazione risultante dalle modifiche apportate dall'art. 22 del DL n. 98 del 2011, dispone che *“a decorrere dal 1° luglio 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”*.

Il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 30 giugno 2010 ha individuato quali tipologie di spesa per le quali si rende applicabile la ritenuta alla fonte quelle sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio (attualmente previste dall'art. 16-bis del TUIR) e quelle sostenute da persone fisiche che non

agiscono nell'esercizio d'impresa per gli interventi di risparmio energetico di cui all'art. 1, commi da 344 a 347 della legge n. 296 del 2006.

E' stato quindi precisato, con risoluzione n. 55/E del 2012, che la non completa compilazione del bonifico bancario/postale, che pregiudichi in maniera definitiva il rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane SPA dell'obbligo di operare la ritenuta disposta dall'art. 25 del DL n. 78 del 2010, non consente il riconoscimento della detrazione, salva l'ipotesi della ripetizione del pagamento mediante bonifico, in modo corretto.

Tale preclusione alla fruizione del beneficio fiscale, può però ritenersi superata anche nei casi in cui non sia possibile ripetere il pagamento mediante bonifico qualora risulti comunque soddisfatta la finalità della norma agevolativa, tesa alla corretta tassazione del reddito derivante dalla esecuzione delle opere di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica.

In particolare si può ritenere che nei casi in cui il ricevimento delle somme da parte dell'impresa che ha ceduto il box pertinenziale risulti attestato dall'atto notarile, come nel caso in esame, il contribuente possa fruire della detrazione di cui all'art. 16-*bis*, anche in assenza di pagamento mediante bonifico bancario/postale, ma a condizione che ottenga dal venditore, oltre alla apposita certificazione circa il costo di realizzo del box, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti 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.

Può, inoltre, ritenersi che la detrazione spetti anche nella ipotesi in cui il bonifico bancario utilizzato per effettuare il pagamento dei lavori di ristrutturazione e di riqualificazione energetica sia stato compilato in modo tale da non consentire alle banche e a Poste italiane di adempiere correttamente all'obbligo di ritenuta previsto dall'art. 25 sopra richiamato. In tal caso è necessario che il beneficiario dell'accredito attesti nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio di aver ricevuto le

somme e di averle incluse nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del suo reddito.

Tale documentazione dovrà essere esibita dal contribuente che intende avvalersi della detrazione al professionista abilitato o al CAF in sede di predisposizione della dichiarazione dei redditi o, su richiesta, agli uffici dell'amministrazione finanziaria.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA
Rossella Orlandi
(firmato digitalmente)