

APPROFONDIMENTO REQUISITI DETRAZIONE IRPEF per COSTRUZIONE GARAGE PERTINENZIALI E IVA AGEVOLATA

DETRAZIONE FISCALE

(La detrazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie dal 1 gennaio 2012 è stata resa permanente per mezzo del D.L. 201/2011. Vale a dire che non vi sono più scadenze di applicabilità)

DECRETO-LEGGE 6 dicembre 2011 , n. 201

Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici.

...

Art. 4

Detrazioni per interventi di ristrutturazione, di efficientamento energetico e per spese conseguenti a calamità naturali

.....

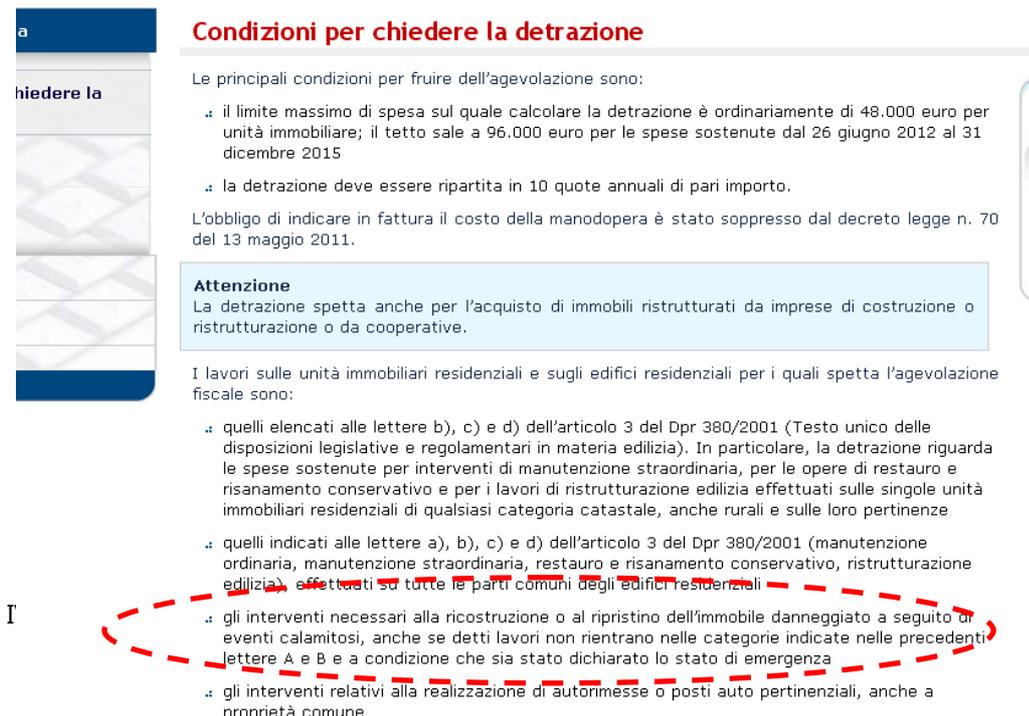
1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento (con D.L. 83/2012 si è passati dalla percentuale ordinaria del 36 % alla percentuale del 50 %, percentuale che la Legge di Stabilità 2014 ha confermato fino al 31/12/2014) delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare (con D.L. 83/2012 si è passati dal limite di 48.000,00 euro al limite di 96.000,00 €, limite che la Legge di Stabilità 2014 ha confermato fino al 31/12/2014), 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:

...

d) relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune;

...

Tale previsione è presente anche sul sito internet ufficiale dell'Agenzia delle Entrate)
<http://www.agenziaentrate.gov.it/>



a

Condizioni per chiedere la detrazione

Le principali condizioni per fruire dell'agevolazione sono:

- il limite massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione è ordinariamente di 48.000 euro per unità immobiliare; il tetto sale a 96.000 euro per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2015
- la detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

L'obbligo di indicare in fattura il costo della manodopera è stato soppresso dal decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011.

Attenzione
La detrazione spetta anche per l'acquisto di immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative.

I lavori sulle unità immobiliari residenziali e sugli edifici residenziali per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono:

- quelli elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). In particolare, la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria, per le opere di restauro e risanamento conservativo e per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze
- quelli indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), **effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali**
- gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nelle precedenti lettere A e B e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza
- gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune

I

Risoluzione Agenzia Entrate 17/03/2006, n.39

....

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il punto n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR 633/1972 richiamando la nota II bis, dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima allegata al DPR 131/1986 prevede che l'aliquota Iva del 4% e' applicabile nel caso di acquisto di pertinenze della "prima casa", limitatamente ad una sola per ciascuna delle unita' immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (cantine e soffitte), C/6 (autorimesse), C/7 (tettoie chiuse o aperte), anche nell'ipotesi in cui tali unita' immobiliari sono acquistate separatamente dall'abitazione

.....

La scrivente, in considerazione della ratio delle disposizioni in tema di "prima casa", ritiene che, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, il trattamento applicabile alla costruzione, non possa essere differente da quello previsto per l'acquisto.

.....

Alla luce di tali considerazioni si esprime l'avviso che la norma agevolativa sia riferibile anche alle ipotesi in cui l'acquisizione del box si realizzi mediante un contratto d'opera o di appalto aventi ad oggetto la relativa costruzione, ancorche' realizzata in un momento successivo alla realizzazione o acquisto dell'abitazione principale.

L'applicazione dell'agevolazione e', tuttavia, subordinata alla sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'unita' abitativa e il box. Nel caso in esame tale vincolo dovra' risultare dalla concessione edilizia richiesta per la realizzazione del box, in analogia a quanto gia' precisato con circolare n. 24 del 10 giugno 2004 per l'applicazione della detrazione del 36% da far valere ai fini dell'IRPEF.

Circolare Agenzia Entrate 10 giugno 2004, n.24/E

...

1.2 Costruzione di immobile e box pertinenziale

D.(domanda) In relazione alla ipotesi in cui venga costruito in proprio un immobile abitativo ed un box ad esso pertinenziale, si chiede se sia possibile detrarre, nella misura del 36% , le spese di costruzione del box qualora questo venga terminato prima della costruzione definitiva dell'appartamento considerato che non si è ancora costituito il vincolo pertinenziale con l'abitazione.

R. (risposta) Ai sensi dell'art. 1 della legge n. 449 del 1997, la detrazione del 36% spetta anche per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse e posti auto pertinenziali.

....

Nel caso in esame, non sussistendo un contratto preliminare, poichè trattasi di costruzione realizzata in economia, si deve ritenere che l'esistenza del vincolo pertinenziale debba risultare dalla concessione edilizia.

Romallo, gennaio 2014