

Box pertinenziali, fissati i paletti

In materia di interventi di recupero del patrimonio edilizio la risoluzione n. 282 effettua una importante precisazione relativamente alla realizzazione di box pertinenziali, ammorbidendo, nel caso di box realizzati da cooperative, la posizione assunta in precedenza con la risoluzione n. 38 del 2008.

Per quanto riguarda la realizzazione dei box è anzitutto indispensabile l'obbligo di pertinenza ad una unità immobiliare e di inalienabilità della pertinenza dall'immobile principale, essendo considerato il parcheggio spazio «asservito», indispensabile all'uso dell'unità immobiliare. Inoltre, il fatto che gli immobili rispetto ai quali creare il vincolo pertenziale ancora non siano stati ultimati non rileva ai fini dell'agevolazione. Nell'ipotesi specifica di realizzazione del box da parte delle cooperative, la detrazione può essere concessa qualora:

si sia instaurato un rapporto di proprietà o di patto di vendita di cosa futura del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione da parte di un contribuente soggetto all'Irpef;

vi sia un vincolo di pertinenza con una unità immobiliare, di proprietà del contribuente soggetto all'Irpef, oppure, se il parcheggio è in corso di costruzione, vi sia una obbligazione per la creazione di un vincolo di



pertinenza con un immobile esistente;

siano contabilizzati distintamente i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, e quelli relativi ai costi accessori, non ammissibili a beneficio fiscale.

L'agenzia delle entrate, sul punto, aveva precisato che possono fruire della detrazione anche gli acquirenti di box e posti auto pertinenziali già realizzati (circolare 12 maggio 2000, n. 95, punto n. 2.1.7) e che nell'ipotesi in cui l'atto definitivo di acquisto del box pertenziale sia stipulato successivamente

al versamento di eventuali acconti, la detrazione compete in relazione ai pagamenti in acconto effettuati con bonifico, fino a concorrenza del costo di costruzione del box dichiarato dalla ditta costruttrice, a condizione che vi sia un compromesso di vendita regolarmente registrato dal quale risulti la sussistenza del vincolo pertenziale tra l'edificio abitativo e il box (circolare 20 giugno 2002, n. 55, punto n. 1).

In merito a questa ultima circostanza una importante presa di posizione si è avuta con la citata risoluzione n. 38

del 2008, riguardante la particolare fattispecie in cui sono stati effettuati dei pagamenti in acconto in assenza del preliminare di vendita, ancorché l'atto di acquisto sia stato stipulato nel medesimo periodo d'imposta. Ribadendo quanto già sostenuto nel passato, è sottolineato che il preliminare di vendita è necessario per poter riscontrare l'effettiva sussistenza, al momento del pagamento, del vincolo pertenziale richiesto dalla norma agevolativa e pertanto l'effettuazione di pagamenti in assenza di qualsiasi atto ufficiale che testimoni l'ac-

quisto o il futuro acquisto non permette la fruizione del beneficio fiscale, pur se nel seguito effettivamente si concretizzi il vincolo pertenziale.

La risoluzione n. 282, invece, attutisce tale posizione riguardo i box realizzati dalle cooperative. In tal caso, infatti, bisogna fare riferimento al particolare procedimento che porta all'assegnazione degli immobili ai soci, laddove la richiesta di assegnazione dell'abitazione e del box pertenziale deve essere accettata dal Consiglio di Amministrazione, con tanto di verbale di accettazione, trascritto nel libro verbali del Consiglio di Amministrazione che rientra tra i libri sociali obbligatori delle cooperative (artt. 2516 e 2421 del c.c.) e che deve essere sottoposto a vidimazione.

È evidente, dunque, che in tale procedura, peraltro sottoposta alla specifica vigilanza amministrativa delle cooperative, la sussistenza del vincolo pertenziale tra l'alloggio abitativo e il box risulta formalizzata già prima dell'assegnazione degli immobili e pertanto, a parere dell'amministrazione finanziaria, risulta soddisfatto il requisito normativo per il riconoscimento della detrazione del 36%, anche nell'ipotesi in cui il rogito avvenga in un periodo d'imposta successivo.