

13 Giugno 2013

Bonus 50% sugli acquisti in Unico 2013

Il bonus riguarda anche la compravendita di un box auto pertinenziale

Acquisti box auto - La proroga al 31 dicembre 2013 dell'incremento della percentuale di detrazione Irpef dal 36% al 50%, per i pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012, si applica anche agli acquisti di box auto pertinenziali o di abitazioni di fabbricati interamente interessati ad interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia. Vale anche per l'importo massimo su cui calcolare la suddetta percentuale, il quale per i pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013 è passato da 48.000 euro a 96.000 euro. Inoltre anche se la norma che ha aumentato il bonus sulle ristrutturazioni non era molto chiara, una prima interpretazione a favore dell'innalzamento della detrazione anche per l'acquisto di abitazioni di fabbricati interamente ristrutturati è arrivata dallo studio del Notariato 8 gennaio 2013, n. 129-2012-T, pagina 7. La conferma è arrivata dalle istruzioni al modello Unico PF 2013, che a pagina 58 hanno chiarito che "se le spese per l'acquisto dell'immobile sono state sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 giugno 2013 (ora 31 dicembre 2013) la detrazione spetta nella misura del 50 per cento, entro l'importo massimo di 96.000 euro".

Le istruzioni di Unico PF-2013 - Per l'anno 2012, la detrazione del 50 per cento spetta per le spese sostenute dal 26 giugno al 31 dicembre 2012 nel limite di 96.000 euro, al netto delle spese sostenute fino al 25 giugno nel limite di 48.000 euro. Possono usufruire della detrazione anche gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati. La detrazione tuttavia compete esclusivamente con riferimento alle spese sostenute per la realizzazione, sempreché le stesse siano comprovate da attestazione rilasciata dal venditore. Anche in questo caso nella dichiarazione dei redditi devono essere indicati i dati catastali dell'immobile. Le spese vanno indicate nella sezione III A del quadro RP.

Termine di acquisto - L'acquisto deve avvenire entro sei mesi dalla data di termine dei lavori, il 25% del prezzo di acquisto, cioè la spesa su cui calcolare la detrazione del 36% o del 50%, non può superare l'importo di 48.000 euro (naturalmente 96.000 euro dal 26 giugno 2012 ora fino al 31 dicembre 2013), il quale deve essere riferito congiuntamente all'abitazione e alla pertinenza (circolare 10 giugno 2004, n. 24/E, risposta 1.3). Va ricordato che per questa agevolazione non devono essere effettuati gli adempimenti previsti per l'agevolazione base sulle ristrutturazioni (articolo 1 bis, decreto 18 febbraio 1998, n. 41), quindi il pagamento non va fatto obbligatoriamente tramite bonifico bancario o postale (Ris. AE 1° dicembre 2008, n. 457).

Quando è necessario il bonifico parlante - Il bonifico "parlante" invece è necessario per la detrazione del 36-50% relativamente alle spese per la "realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune" (articolo 16-bis, comma 1, lettera d, Tuir). Spetta il bonus sia per la costruzione realizzata in economia, che può essere completamente in proprio o con contratti d'opera o di appalto con imprese costruttrici, sia per l'acquisto da terzi di box e posti auto pertinenziali già realizzati (Ris. AE 8 febbraio 2008, n. 38). Nel primo caso, l'esistenza del vincolo pertinenziale deve risultare dalla concessione edilizia e non rileva il fatto che il box auto venga terminato prima della costruzione definitiva dell'appartamento (Circ. AE 10 giugno 2004, n. 24, paragrafo 1.2).

Box auto pertinenziali già acquistati - Nel caso di acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati sono detraibili al 36-50% solo le spese imputabili alla realizzazione e a condizione che le stesse siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore (Ris. AE 8 febbraio 2008, n. 38), restano escluse ad esempio le spese notarili, le provvigioni, ecc. Se si acquistano contemporaneamente l'abitazione e il box, la detrazione compete solo per le spese di realizzazione del box pertinenziale. Il vincolo di pertinenza del box con la casa va indicato nell'atto notarile. Se il box e l'abitazione da realizzare vengono acquistati tramite un preliminare registrato (Ris. AE 8 febbraio 2008, n. 38), anche prima del rogito finale e prima della fine dei lavori, è possibile iniziare la detrazione del 36-50% per i pagamenti in acconto effettuati con bonifico. La necessità dell'esistenza di un contratto preliminare regolarmente registrato si riconduce logicamente all'esigenza che sia formalizzata la destinazione funzionale del box al servizio dell'abitazione.

Autore: Redazione Fiscal Focus

