



Bonus Garage 2025: Agevolazioni per Box e Posti Auto Pertinenziali

Il Bonus Garage 2025 è una detrazione fiscale prevista a regime, regolata dall'art. 16-bis del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR) e disciplinata nell'ambito del Bonus Ristrutturazione. L'agevolazione fiscale riguarda le spese sostenute per la realizzazione o l'acquisto di box auto e posti auto destinati a servire un'unità abitativa, a condizione che siano nuovi e pertinentziali all'abitazione.

**Quaderni
Tecnici 2025**

Bonus Garage 2025: Agevolazioni per Box e Posti Auto Pertinenziali

Il Bonus Garage 2025 è una detrazione fiscale prevista a regime, regolata dall'*art. 16-bis del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR)* e disciplinata nell'ambito del Bonus Ristrutturazione. L'agevolazione fiscale riguarda le spese sostenute per la realizzazione o l'acquisto di box auto e posti auto destinati a servire un'unità abitativa, a condizione che siano nuovi e pertinentziali all'abitazione.

Questa agevolazione fiscale offre ai contribuenti la possibilità di detrarre una parte delle spese sostenute per l'acquisto o la costruzione di un box o posto auto, a determinate condizioni e con specifici limiti.

1. Misura della detrazione

L'ammontare della detrazione dipende dalla data in cui viene effettuata la spesa e dalla destinazione dell'immobile.

- ✓ Per l'acquisto o la costruzione di box/posti auto pertinentziali
 - 36% sulle spese sostenute dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2025.
 - 30% sulle spese sostenute dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2027.
- ✓ Per interventi effettuati su un'unità immobiliare adibita ad abitazione principale
 - 50% sulle spese sostenute dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2025.
 - 36% sulle spese sostenute dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2027.

Ripartizione della detrazione

La detrazione è spalmata in 10 rate annuali di pari importo, da dichiarare nella dichiarazione dei redditi per ciascun anno.

Importo massimo detraibile

- La detrazione si applica su un massimo del 25% del prezzo di vendita o assegnazione dell'unità immobiliare.
- Il limite massimo di spesa è di 96.000 euro per unità immobiliare.
- L'importo massimo detraibile è quindi di 48.000 euro.

2. Requisiti per ottenere la detrazione

Per poter usufruire del Bonus Garage 2025, devono essere rispettati i seguenti criteri fondamentali:

- ✓ Il box o posto auto deve essere pertinente

Il box o posto auto deve essere pertinente a un'abitazione, ovvero destinato a servirla in modo durevole e funzionale. Il rapporto di pertinenza deve essere formalizzato in un atto scritto con data certa, registrato prima della dichiarazione dei redditi in cui si richiede la detrazione.

- ✓ La spesa detraibile riguarda solo i costi di costruzione

Non si può detrarre l'intero importo pagato per l'acquisto del box auto, ma solo la quota di costo di costruzione, che deve essere certificata dalla ditta venditrice tramite un'apposita attestazione.

✓ Il pagamento deve avvenire con bonifico parlante

I pagamenti devono essere effettuati esclusivamente tramite bonifico bancario o postale, indicando nella causale il riferimento normativo alla detrazione fiscale (art. 16-bis del TUIR).

3. Il caso dell'abitazione principale

Come previsto dalla Legge di Bilancio 2025, l'aliquota maggiorata al 50% è riservata a chi acquista o costruisce un box auto per la propria abitazione principale.

Ma cosa accade se si acquista un box auto contestualmente alla casa?

- Se l'acquirente non è ancora proprietario dell'immobile e quindi non può dimostrare che si tratta della sua abitazione principale al momento dell'acquisto, potrà comunque usufruire della detrazione del 50% se dichiara nell'atto di compravendita di voler destinare l'unità immobiliare ad abitazione principale e se tale destinazione avviene entro la scadenza di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di imposta in cui è stato stipulato l'atto di acquisto.
- Si attende un chiarimento da parte dell'Agenzia delle Entrate su questo punto.

4. Quando l'acquisto del box auto rientra nel Bonus Ristrutturazione?

L'agevolazione fiscale è valida solo per box/posti auto di nuova costruzione.

✓ Si può ottenere la detrazione in questi casi:

- Realizzazione ex novo di un box o posto auto.
- Acquisto di un box/posto auto già costruito da un'impresa, purché i costi di realizzazione siano documentati.

✗ Non si ha diritto alla detrazione in questi casi:

- Se il box è ricavato da una ristrutturazione di un immobile preesistente con cambio di destinazione d'uso.
- Se l'acquisto avviene da un'impresa che ha effettuato la ristrutturazione di un edificio residenziale esistente.

Se si acquista contemporaneamente un'abitazione e un box auto, la detrazione riguarda solo i costi di costruzione del box e non il prezzo totale di vendita.

5. Documentazione necessaria per il Bonus Garage

Per beneficiare della detrazione fiscale, è fondamentale conservare e presentare la documentazione richiesta.

✦ Attestazione rilasciata dalla ditta venditrice

Questo documento deve contenere:

- Dati dell'acquirente (nome, cognome e codice fiscale).
- Identificazione del box/posto auto (possibilmente con estremi catastali).
- Identificazione dell'abitazione di cui il box/posto auto costituisce pertinenza.
- Importo delle spese di costruzione detraibili.
- Riferimento alla detrazione fiscale ai sensi dell'art. 16-bis del TUIR.

📌 Dati catastali

Il contribuente deve indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali dell'immobile, oltre agli estremi di registrazione dell'atto che attesta il vincolo pertinenziale.

📌 Ricevute di pagamento e documenti fiscali

Bisogna conservare ed esibire su richiesta:

- Ricevute dei bonifici effettuati per il pagamento.
- Fatture o documenti commerciali rilasciati dall'impresa costruttrice.
- Copia della dichiarazione dei redditi in cui si richiede la detrazione.

L'Agenzia delle Entrate aveva stabilito in un primo momento che l'**utilizzo di mezzi di pagamento diversi** dal bonifico bancario o postale impediva alle banche e a Poste Italiane S.p.A. di applicare la ritenuta prevista dalla normativa, compromettendo il diritto alla detrazione. Con la **circolare 43/2016**, l'Agenzia ha rivisto la propria posizione, stabilendo che la detrazione resta valida anche in assenza di bonifico, purché il pagamento risulti nell'atto notarile e il venditore rilasci una dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Quest'ultima deve attestare che gli importi ricevuti sono stati regolarmente registrati nella contabilità dell'impresa e hanno concorso alla determinazione del reddito imponibile.

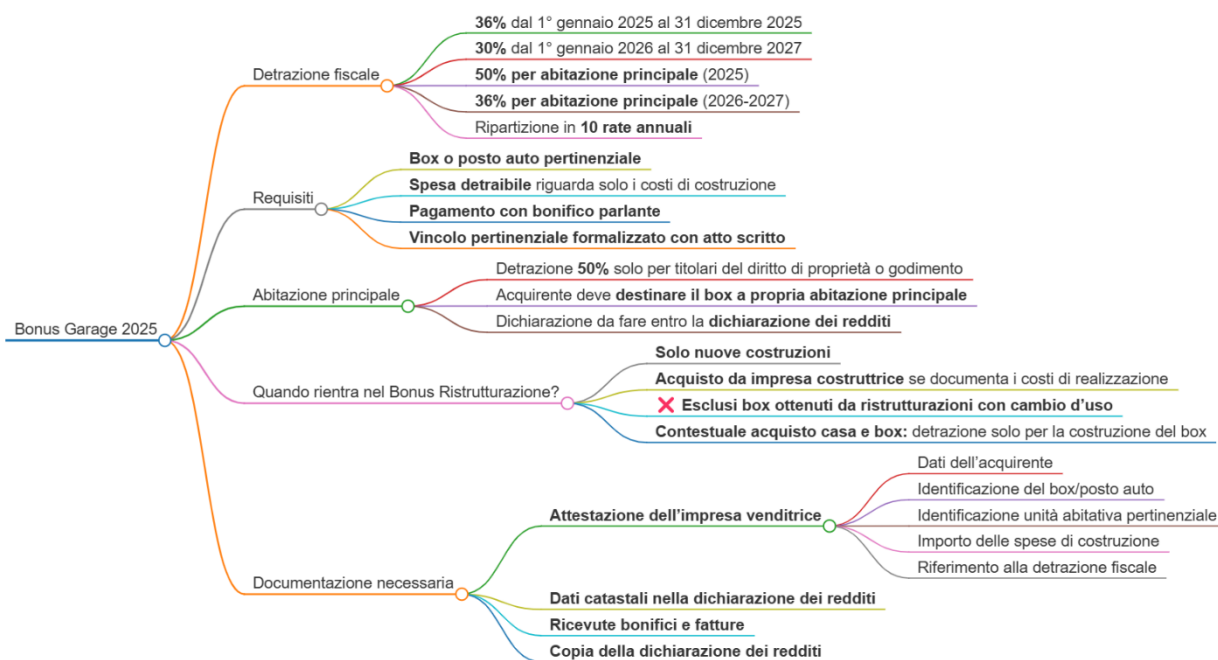


Figura 1. Mappa riepilogativa

Conclusione

Il Bonus Garage 2025 rappresenta un'ottima opportunità per chi intende costruire o acquistare un box/posto auto pertinenziale alla propria abitazione, con la possibilità di ottenere una detrazione fino al 50% sulle spese sostenute.

Per accedere al beneficio, è fondamentale rispettare i requisiti previsti, pagare con bonifico parlante e conservare la documentazione necessaria.

ALLEGATA LA CIRCOLARE 43/2016



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)