

Detrazione dall'IRPEF del costo di costruzione del garage di nuova costruzione acquistato

E' ormai diventata definitiva un'importante facoltà di detrazione fiscale inserita dal legislatore, ormai da molto tempo, nell'ambito della normativa che regola la detrazione Irpef delle spese di ristrutturazione edilizia.

Tale agevolazione, introdotta fin dal 1998 e prorogata più volte, è stata resa permanente dal recente decreto legge numero 201/2011 (articolo quattro) che ha previsto il suo inserimento definitivo tra gli oneri detraibili ai fini Irpef.

La normativa in oggetto è stata più volte modificata e di recente il legislatore, con il decreto legge numero 83/2012, ha elevato, anche se per un limitato periodo tempo, la misura della detrazione portandola dal 36% al 50% ed ha altresì aumentato il limite massimo di spesa ammessa a beneficio da € 48.000 ad euro 96.000, apportando inoltre una serie di snellimenti procedurali. Si precisa che tali ultimi aumenti della percentuale di detrazione e dei limiti di spesa si applicheranno per le spese sostenute fino al 30 giugno 2013, salvo ulteriori proroghe.

Venendo al punto che interessa nel presente articolo, nell'ambito della disciplina in oggetto, finalizzata, come detto, ad incentivare le ristrutturazioni edilizie, figura anche la possibilità di detrazione fiscale per l'acquisto di garage pertinenziali ad appartamenti abitativi di nuova costruzione, avente ad oggetto il costo di costruzione del garage stesso, che deve essere fornito dalla ditta costruttrice in apposita attestazione, unitamente alla relativa IVA dovuta all'impresa.

Tale agevolazione può essere applicata anche per l'acquisto di più garage pertinenziali ed anche nell'ipotesi in cui nel rogito non vengano invocate le agevolazioni di prima casa sull'Iva.

Per usufruire della detrazione in oggetto è pertanto necessario informare preventivamente la ditta costruttrice, la quale sarà tenuta a fornire all'acquirente un'attestazione che riporti la cifra del costo di costruzione del garage (e relativa IVA), che dovrà essere pagata alla ditta stessa dall'acquirente necessariamente mediante bonifico bancario, da effettuarsi avvalendosi di un'apposita modulistica reperibile presso tutti gli sportelli bancari, nella quale, in aggiunta ai normali dati, si dovrà anche inserire il codice fiscale dell'acquirente e la partita Iva della società venditrice.

È importante sottolineare che, nell'ipotesi in cui il preliminare stipulato con la ditta costruttrice non sia stato registrato presso l'agenzia delle entrate, il detto bonifico non potrà essere effettuato prima del giorno del rogito notarile, in quanto, in tal caso, di uffici fiscali non potranno confermare la pertinenzialità del bene rispetto ad un appartamento di cui l'acquirente non sia ancora divenuto ufficialmente proprietario o prenotatario con documento registrato. Laddove invece il preliminare stipulato con la ditta venditrice sia stato regolarmente registrato oppure si stia effettuando l'acquisto di un garage pertinenziale di un appartamento già acquistato in precedenza con rogito notarile, il bonifico in oggetto potrà essere tranquillamente effettuato anche prima del giorno fissato per la stipula davanti al notaio.

La detrazione del costo di costruzione (e della relativa Iva) dovrà essere successivamente ripartita in 10 quote annuali di pari importo a partire dall'anno in cui è stata sostenuta la spesa e in quelli successivi. Appare pertanto in tutta evidenza l'estrema convenienza della detrazione in oggetto, considerando che il costo medio di costruzione di un garage si aggira intorno ad Euro 10.000,00-15.000,00, con un conseguente risparmio di imposte di euro 5000,00-7500,00.

Al momento del pagamento del bonifico le banche e le poste devono operare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta dovuta dall'impresa costruttrice del 4%.

Al fine di snellire la procedura delle agevolazioni in oggetto, come sopra anticipato, sono stati aboliti gli obblighi di invio della comunicazione dell'acquisto del garage al Centro Operativo di Pescara e di indicare separatamente il costo della manodopera nella fattura dell'impresa che ha eseguito i lavori.