

***Roma, 07 luglio 2008***

***OGGETTO: Richiesta di consulenza giuridica– Lega Nazionale.....–  
Assegnazione di box pertinenziali . Art. 1 della legge n. 449 del 1997.***

Con la consulenza specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 1 della l. n. 449 del 1997 è stato esposto il seguente

### **QUESITO**

La Lega Nazionale....., per conto di alcune cooperative edilizie di abitazione associate, ha chiesto chiarimenti in merito alle condizioni richieste per il riconoscimento del diritto alla detrazione d'imposta del 36 per cento in relazione all'assegnazione, da parte di cooperative edilizie, di box auto pertinenziali.

In particolare, l'istante rappresenta che le cooperative edilizie non sempre registrano il verbale da cui risulta l'accettazione della domanda di assegnazione ai propri soci della proprietà degli alloggi adibiti ad abitazione principale e del relativo box pertinenziale, con la conseguenza che i soci provvedono al pagamento, mediante bonifico, di acconti della parte di spesa relativa alla realizzazione del box, prima del rogito notarile e in assenza di un verbale regolarmente registrato.

Considerato che l'Amministrazione Finanziaria, con risoluzione 8 febbraio 2008, n. 38, ha negato il diritto a fruire della detrazione d'imposta in discorso in relazione all'acquisto di box auto pertinenziali in assenza di un preliminare di vendita regolarmente registrato, l'istante chiede di sapere se per la fattispecie sopra rappresentata i soci, in qualità di promissari assegnatari, possano essere ammessi a beneficiare della detrazione d'imposta di cui all'art. 1 della legge n. 449 del 1997.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

La Lega Nazionale .....ritiene che i soci assegnatari dei box pertinenziali possano usufruire del diritto alla detrazione d'imposta di cui all'art. 1 della legge n. 449 del 1997 anche se il verbale di assegnazione non risulta regolarmente registrato.

Ad avviso dell'istante rileva, infatti, la circostanza che l'assegnazione risulta da un atto trascritto sul libro verbali del Consiglio di Amministrazione che rientra tra i libri sociali obbligatori delle società cooperative.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Ai sensi dell'art. 1, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, coloro che realizzano autorimesse e posti auto pertinenziali anche a proprietà comune sono ammessi a beneficiare di una detrazione d'imposta, riconosciuta ai fini dell'Irpef, in misura pari al trentasei per cento della spesa sostenuta.

Come già precisato con circolare 12 maggio 2000, n. 95, punto n. 2.1.7, possono fruire della detrazione d'imposta sopra citata anche gli acquirenti di box e posti auto pertinenziali già realizzati, per le sole spese imputabili alla realizzazione delle pertinenze e a condizione che le stesse siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dal costruttore.

Nell'ipotesi in cui l'atto definitivo di acquisto del box pertinenziale sia stipulato successivamente al versamento di eventuali acconti, la detrazione

d'imposta in discorso 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 pertinenziale tra l'edificio abitativo e il box (in proposito, vedasi circolare 20 giugno 2002, n. 55, punto n. 1).

Al riguardo, la scrivente, con risoluzione 28 febbraio 2008, n. 38, ha precisato che la necessità dell'esistenza di un contratto preliminare regolarmente registrato si riconduce all'esigenza che sia formalizzata la destinazione funzionale del box al servizio dell'abitazione richiesta dalla norma agevolativa in discussione.

Nella fattispecie in esame, relativa all'assegnazione di alloggi e di box auto pertinenziali da parte di cooperative edilizie di abitazione, viene fatto presente il particolare procedimento che porta all'assegnazione degli immobili ai soci. In particolare viene sottolineato che la richiesta di assegnazione dell'abitazione e del box pertinenziale deve essere accettata dal Consiglio di Amministrazione.

Il verbale di accettazione, viene quindi 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.

La sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'alloggio abitativo e il box risulta, pertanto, formalizzata già prima dell'assegnazione degli immobili nel verbale della deliberazione del consiglio di amministrazione che accetta le domande dei soci.

Ad avviso della scrivente, il procedimento descritto, essendo assistito dalle formalità previste per le cooperative, sottoposte peraltro alla specifica vigilanza amministrativa propria del settore, soddisfa comunque l'esigenza di vedere formalizzata la sussistenza del vincolo pertinenziale tra il box e l'abitazione.

Si ritiene, quindi, che i soci delle cooperative edilizie possano essere ammessi a beneficiare della detrazione d'imposta del trentasei per cento per gli acconti pagati con bonifico, in relazione al costo di costruzione del box pertinenziale, già dal momento di accettazione della domanda di assegnazione da parte del Consiglio di amministrazione anche se questo non è sottoposto a registrazione. Ciò anche nell'ipotesi in cui il rogito avvenga in un periodo d'imposta successivo.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.