

Quesiti relativi al bando di vendita posti auto autorimessa Canossiane a Trento

D1 Nel caso di successioni, il garage entra a far parte del valore dell'appartamento oppure viene scorporato a parte?

R1 La legge 122/1989 art. 9 comma 5 ("legge Tognoli") dispone che *"I parcheggi (...) non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli."* Il garage entra ovviamente a far parte dell'asse ereditario, ma dovrà sempre rimanere pertinenza dell'immobile.

D2 Nel caso l'appartamento fosse posto in vendita e il nuovo acquirente non fosse interessato al posto auto, è possibile cederlo separatamente?

R2 No, proprio perché a carico del bene immobile posto auto / garage viene posto il vincolo di pertinenzialità, ai sensi della legge 122/1989 (vedi R1).

D3 Nel caso di affitto, invece, è possibile affittare il posto auto separatamente dall'appartamento?

R3 Sì, è possibile, sempre che la durata della locazione non sia eccessiva, e tale da configurare una elusione del vincolo di pertinenzialità.

D4 L'appartamento cui verrebbe vincolato il posto auto, pur non essendo una prima casa, è stato acquistato con IVA al 4% (sembra a seguito di una ristrutturazione): quale aliquota IVA si applica per l'acquisto del box?

R4 Perché possa essere applicata la aliquota agevolata del 4%, occorre che l'appartamento sia stato acquistato chiedendo i benefici prima casa, oppure che comunque l'aliquota applicata sia stata del 4%. La precisa definizione del trattamento fiscale potrà avvenire esaminando l'atto di vendita dell'immobile al quale il parcheggio viene vincolato.

D5 Si applica l'IVA al 4% anche se l'appartamento (che è prima casa) ha già un box di pertinenza (e quello acquistato sarebbe il 2° box dell'appartamento)?

R5 No, eventuali immobili di categoria C/6 aggiuntivi rispetto alla prima autorimessa di pertinenza non possono usufruire della aliquota agevolata: pertanto l'IVA dovuta sarà del 10%.

D6 In caso di future realizzazioni di altri parcheggi pertinenziali, più vicini all'unità immobiliare cui il posto auto viene associato, sarà possibile cedere o permutare il posto auto con uno situato all'interno di un nuovo parcheggio?

R6 La disposizione di legge (vedi R1) porta ad escludere questa possibilità.

D7 Trattandosi di diritto di superficie, quali sono i riflessi dell'acquisto del posto auto sulla dichiarazione dei redditi dell'acquirente?

R7 Il diritto di superficie è esattamente equivalente alla piena proprietà, eccetto per il fatto che ha una scadenza. Prima della scadenza, quindi, la titolarità del diritto di superficie del posto auto corrisponde, dal punto di vista fiscale, alla sua proprietà.

D8 Nel caso di immobile in leasing, chi è tenuto a presentare la domanda per accedere all'acquisto dei garage?

R8 La domanda per accedere all'acquisto dei garage diritto di superficie deve essere presentata dal proprietario effettivo, che è la società di leasing.

D9 Nel caso di porzioni materiali non ancora registrate al catasto (edificio in ristrutturazione, con creazione di nuove p.m.), come si può presentare la domanda di acquisto del posto auto?

R9 La domanda dovrà essere presentata senza indicazione della porzione materiale, allegando la documentazione (contratto preliminare di compravendita) che possa comprovare il futuro acquisto. La conclusione della compravendita del posto auto sarà subordinata alla verifica dei requisiti (proprietà su nuova p.m.), al momento del rogito notarile.