

Risposta n. 118/2026

OGGETTO: Fruizione della detrazione per la costruzione di autorimesse e posti auto pertinenziali – Concessione edilizia priva di indicazione del vincolo di pertinenzialità con l'abitazione – Articolo 16-bis, comma 1, lettera d), del TUIR

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* rappresenta di aver provveduto alla costruzione di una capanna in legno nel corso dell'anno 2025, eretta su un cortile comune di cui è comproprietario al 50 per cento insieme al padre, titolare del residuo 50 per cento, e adibita esclusivamente a posto auto quale pertinenza della propria abitazione principale.

I lavori sono stati eseguiti sulla base di una licenza edilizia [...], nella quale non è indicato che la capanna in legno sia un posto auto, né è specificato che essa costituisca una pertinenza della prima abitazione.

I costi di realizzazione dell'opera, comprese le spese accessorie (progettazione, IVA, spese amministrative e altri costi connessi), sono stati sostenuti dal contribuente, che intende avvalersi della relativa detrazione fiscale.

In base alla documentazione prodotta, la capanna in legno risulta iscritta al catasto nella categoria C/2, con attribuzione di una rendita catastale autonoma, e rileva come pertinenza ai fini dell'Imposta Municipale Immobiliare (IMI). È stata, inoltre, resa una dichiarazione da un tecnico, che conferma la pertinenzialità della capanna all'abitazione principale e l'utilizzabilità come posto auto.

L'*Istante* chiede se, nel caso in esame, sussista il diritto alla detrazione fiscale del 50 per cento per la costruzione della suddetta capanna, nonostante nella concessione edilizia manchi l'indicazione del vincolo di pertinenzialità con l'unità abitativa nonché della sua destinazione a uso posto auto.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Sebbene la concessione edilizia non contenga alcun riferimento al rapporto pertinenziale tra l'unità abitativa e la capanna, l'*Istante* ritiene che quest'ultima "*soddisfi i requisiti per essere considerata una pertinenza/accessorio, per la detrazione fiscale del 50% prevista dall'art. 16-bis del TUIR per i lavori di ristrutturazione edilizia*", in quanto di fatto adibita a posto auto e rilevante quale pertinenza dell'abitazione principale ai fini del trattamento fiscale comunale.

In particolare, l'*Istante* evidenzia che la "*manca di un riferimento esplicito nella concessione edilizia non esclude il rapporto di pertinenza, purché ciò risulti chiaramente dall'uso effettivo e dal trattamento fiscale comunale - i costi sostenuti,*

comprese le spese accessorie strettamente connesse, rientrano nel 50% detraibile, nel rispetto delle modalità di pagamento e di prova".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 16-*bis* del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR) prevede una detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF), da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, delle spese sostenute per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio ivi elencati, realizzati su parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze.

L'articolo 16, comma 1, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, come da ultimo modificato dalla legge 30 dicembre 2025, n. 199 (legge di bilancio 2026), prevede che, ferme restando le ulteriori disposizioni contenute nel citato articolo 16-*bis* del TUIR, per le spese documentate relative agli interventi indicati nel comma 1 del menzionato articolo 16-*bis*, sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, a esclusione delle spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 36 per cento delle spese sostenute negli anni 2025 e 2026 e al 30 per cento delle spese sostenute nell'anno 2027, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare.

La detrazione è elevata al 50 per cento per le spese sostenute negli anni 2025 e 2026 e al 36 per cento per quelle sostenute nell'anno 2027, nel caso in cui le medesime

spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

Con riferimento agli interventi ammessi all'agevolazione, come ribadito, da ultimo, con la circolare del 26 giugno 2023, n. 17/E, questi devono essere eseguiti su edifici esistenti e non devono realizzare una "nuova costruzione"; l'unica eccezione a tale principio è rappresentata dalla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali.

In ordine alla detrazione per la costruzione di autorimesse e posti auto pertinenziali, di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *d*), del TUIR, con la citata circolare n. 17/E del 2023 è stato specificato che la detrazione è riconosciuta per *"interventi di realizzazione di parcheggi (autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune), purché esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare abitativa"*.

Sul punto, la medesima circolare evidenzia che, ai fini della spettanza della detrazione, il proprietario *"deve essere in possesso della seguente documentazione:*

- concessione edilizia da cui risulti il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione; (...)".

Ciò premesso, ferma restando quindi la necessità che il vincolo di pertinenzialità tra il parcheggio di nuova costruzione e l'unità abitativa risulti espressamente nella concessione edilizia - requisito disatteso nel caso di specie - con riferimento alla questione prospettata, deve osservarsi, più in radice, come la capanna non possa essere considerata come autorimessa o posto auto ai fini della detrazione di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *d*), del TUIR, atteso l'inquadramento della stessa, come da documentazione prodotta, nella categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito)

e non nella categoria C/6, attribuibile a "stalle, scuderie, rimesse" e in particolare, per quanto di interesse, alle "autorimesse" (cfr. circolare del 1° febbraio 2016, n. 2/E, par. 3.3.2).

Alla luce di quanto evidenziato, pertanto, il contribuente non può usufruire della detrazione di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *d*), del TUIR per la costruzione della capanna in legno, non costituendo questa una "autorimessa" ai fini catastali e non risultando espressamente l'esistenza di un vincolo di pertinenzialità nella relativa concessione edilizia.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto restando, dunque, impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

**firma su delega del Direttore Centrale
atto di delega prot. R.I. 7107 del 13.05.2026**

**IL CAPO SETTORE
(firmato digitalmente)**