



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SISMABONUS ACQUISTI BOX AUTO: DETRAZIONE SOLO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA

Publicato il 11 Settembre 2025 di Sabatino Pizzano



I box auto non rientrano automaticamente nella detrazione sismabonus acquisti. La distinzione decisiva passa per la destinazione effettiva dell'immobile, non quella catastale. Una differenza che - nella prassi - genera spesso incertezze applicative tra contribuenti e professionisti.

□ Cosa sapere in un minuto

- I box auto **non** accedono automaticamente al sismabonus acquisti: conta la **destinazione d'uso effettiva**, non la categoria catastale.
- Privati e non imprenditori **non** possono usufruire della detrazione se acquistano il box per uso personale o semplice locazione.
- Solo l'acquisto da parte di **aziende** con destinazione produttiva (es. servizi di car valet, parcheggi con personale e organizzazione) consente la detrazione.
- È fondamentale **documentare** l'attività produttiva: organizzazione aziendale reale, rapporti di lavoro, servizi offerti e modalità operative.
- La mera intenzione o la sola dichiarazione non bastano: la destinazione produttiva va **provata** con evidenze concrete.
- Attenzione alle differenze tra semplice locazione e attività di servizio, e al momento di effettivo avvio dell'attività ai fini della detrazione.

Quando il box non accede al sismabonus

L'acquisto di immobili classificati C/6 da parte di privati non imprenditori presenta criticità evidenti. Questi soggetti, quando comprano box per uso personale o per semplice locazione, non possono accedere alla detrazione prevista dal comma 1-septies dell'articolo 16 del DL 63/2013.

La ratio è piuttosto lineare: il deposito di beni personali o il rimessaggio di veicoli di proprietà non configura né destinazione abitativa né produttiva. **L'attività di mera gestione immobiliare** rimane esclusa dal perimetro agevolativo, anche quando il box non risulta pertinenziale ad altre unità principali.

La destinazione produttiva fa la differenza

Diverso è il caso - e qui la questione si complica - quando ad acquistare sono soggetti d'impresa. Se l'acquirente organizza mezzi e personale per servizi di car valet, easy box o attività similari, la destinazione diventa effettivamente produttiva.

Secondo quanto previsto dalla circolare 29/2013 dell'Agenzia delle Entrate (paragrafo 2.2), rientrano tra le unità a destinazione produttiva tutte quelle "in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali".

La categoria catastale perde rilevanza di fronte alla destinazione concreta dell'immobile.

I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

La prassi ufficiale evidenzia questa linea interpretativa attraverso documenti recenti. La risposta a interpello 56/2024 del 29 febbraio

ha confermato l'esclusione per i privati: un box acquistato da persona fisica non esercente attività d'impresa "non ha autonomamente nessuna delle due predette destinazioni d'uso".

Più articolata la posizione espressa nell'interpello non pubblicato 956-577/2024 del 23 maggio scorso. In quel caso, una società commerciale aveva acquistato più unità C/6 per destinarle a "autorimesse e parcheggi per sosta lunga e di breve durata con servizi di custodia e sorveglianza". La Direzione Centrale PMI non ha negato l'agevolazione, precisando però che "spetta al contribuente valutare in concreto la sussistenza di tutti i presupposti".

Organizzazione aziendale e personale dipendente

L'elemento discriminante risulta essere l'organizzazione imprenditoriale. Non basta acquistare box per destinarli a parcheggio: occorre strutturare un'attività con assunzione di personale dipendente e offerta di servizi aggiuntivi.

Nell'esperienza applicativa, questa distinzione genera talvolta difficoltà interpretative. La giurisprudenza di merito ha evidenziato come sia necessario dimostrare l'effettivo svolgimento di attività commerciale, non limitandosi alla mera intenzione dichiarativa.

Aspetti procedurali e documentali

La valutazione dei presupposti richiede un'analisi caso per caso. I professionisti del settore segnalano spesso la necessità di documentare adeguatamente:

- L'organizzazione aziendale effettiva
- I contratti di lavoro del personale addetto
- La tipologia dei servizi offerti alla clientela
- Le modalità concrete di svolgimento dell'attività

Si consideri che l'Agenzia delle Entrate mantiene un approccio prudentiale: la destinazione produttiva va provata, non semplicemente dichiarata.

Criticità ricorrenti nella casistica

Nella pratica professionale emergono alcune criticità ricorrenti. Prima fra tutte, la difficoltà di distinguere tra semplice locazione di box e vera attività di servizio. Il confine può apparire sottile, ma le conseguenze fiscali sono tutt'altro che marginali.

Altro aspetto spesso trascurato: il momento in cui la destinazione produttiva deve essere effettiva. La norma non chiarisce se sia sufficiente l'intenzione al momento dell'acquisto o se occorra l'effettivo avvio dell'attività entro termini specifici.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA