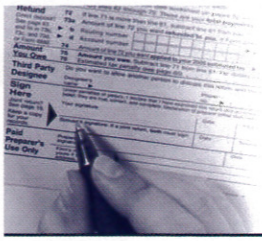

Agevolazione prima casa: la nozione di "abitazione di lusso" e criteri diversi se la compravendita è soggetta a Registro o Iva

a cura dell'Avv. Maurizio Villani e Avv. Idalisa Lamorgese

Con l'Ordinanza n. 23507 del 4 novembre 2014, la Corte di Cassazione è tornata ad affrontare la questione relativa alla nozione di abitazione di lusso rilevante ai fini della cd. agevolazione prima casa in materia di imposta di registro e di imposte ipocatastali.
Ha chiarito che, ai fini del beneficio prima casa, nel calcolo della superficie utile dell'immobile non devono essere considerate cantine e soffitte, nonché la superficie esterna in quanto condominiale.
Tali eccezioni sono, infatti, esplicitamente previste dal D.M. 2 agosto 1969, che individua le caratteristiche delle abitazioni di lusso, escluse dall'agevolazione prima casa.
Nel caso in esame, i giudici di legittimità hanno rigettato il ricorso proposto dall'Agenzia delle Entrate, in una controversia concernente un avviso di liquidazione delle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale, conseguente alla revoca dei benefici fiscali cosiddetti "prima casa" per avere l'Ufficio ritenuto l'immobile "di lusso".
In particolare, il collegio di merito di secondo grado, nel rigettare l'appello del Fisco, aveva escluso la computabilità, ai fini del calcolo della superficie utile complessiva, della cantina e del sottotetto dell'abitazione dei contribuenti oltreché dello spazio esterno poiché di pertinenza del condominio.
La Suprema Corte, investita della questione, ha confermato le conclusioni della Commissione Tributaria Regionale e rigettato il ricorso proposto dall'Amministrazione Finanziaria.
L'Ordinanza sopra citata offre l'occasione per alcuni spunti in materia di agevolazione "prima casa", per la quale è necessario:
1) che il bene acquistato sia un'abitazione "non di lusso";
2) che il bene acquistato sia ubicato nel Comune di residenza della parte acquirente, se al momento del rogito la parte acquirente non risiede nel Comune ove è ubicato il bene, essa deve impegnarsi a stabilire la propria residenza entro diciotto mesi dall'acquisto; il mancato trasferimento della residenza nei termini previsti dalla legge comporta la decadenza dalle agevolazioni;
3) che nell'atto di acquisto la parte acquirente dichiari di non essere titolare esclusiva (o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa nel Comune ove è ubicato l'immobile per il quale si chiedono le agevolazioni prima casa;
4) che nell'atto di acquisto la parte acquirente dichiari di non essere titolare, neppure pro quota (e neanche in regime di comunione legale) su tutto il territorio nazionale del diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa d'abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa.
In caso di acquisto destinato a ricadere in comunione legale, per poter ottenere le agevolazioni sull'intero bene è necessario che in sede di acquisto le dichiarazioni di cui sopra siano rese da entrambi i coniugi.
Nel presente contributo ci si sofferma solo sulla prima condizione richiesta, che cioè il bene acquistato deve essere un'abitazione "non di lusso" e si precisa che i criteri per individuare un'abitazione "di lusso" variano a seconda che l'atto sia soggetto a imposta di registro o a Iva.
Infatti:
- per gli atti soggetti a imposta di registro, dal 1° gennaio 2014 è necessario che l'atto abbia ad oggetto una casa di abitazione che non rientri nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici);
- per gli atti soggetti a Iva i requisiti dell'abitazione "non di lusso" continuano a essere individuati dal Decreto Ministero Lavori Pubblici 2 agosto 1969, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27.8.1969.
Tale decreto considera case di lusso:
1) le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso";
2) le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq. escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali;
3) le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. (vuoto per pieno) per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati;
4) le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.;
5) le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta;

6) le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine);
7) le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione;
8) le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra le seguenti:
a) superficie dell'appartamento: superficie utile complessiva superiore a mq 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine;
b) terrazze a livello coperte e scoperte e balconi: quando la loro superficie utile complessiva supera mq 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana;
c) ascensori: quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati;
d) scala di servizio: quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni od incendi;
e) montacarichi o ascensore di servizio: quando sono a servizio di meno di 4 piani;
f) scala principale:
a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media;
b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato;
g) altezza libera netta del piano: superiore a m 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori;
h) porte d'ingresso agli appartamenti da scala interna:
a) in legno pregiato o massello e lastronato;
b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato;
c) con decorazioni pregiate sovrapposte od impresse;
i) infissi interni: come alle lett. a), b), c) della caratteristica h) anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50 per cento della superficie totale;
l) pavimenti: eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50 per cento della superficie utile totale dell'appartamento:
a) in materiale pregiato;
b) con materiali lavorati in modo pregiato;
m) pareti: quando per oltre il 30 per cento della loro superficie complessiva siano:
a) eseguite con materiali e lavori pregiati;
b) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati;
n) soffitti: se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti;
o) piscina: coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
p) campo da tennis: quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.
In conclusione, se la compravendita è soggetta a imposta di registro, abitazione di lusso sarà quella appartenente alla categoria catastale A1, A8 e A9 e, quindi, saranno escluse dalle agevolazioni:
- le abitazioni di tipo signorile (cat. A1);
- le abitazioni in ville (cat. A/8);
- i castelli e i palazzi di eminenti pregi artistici e storici (cat. A/9)

mentre potranno beneficiare del regime di favore:
- le abitazioni di tipo civile (cat. A/2)
- le abitazioni di tipo economico (cat. A/3)
- le abitazioni di tipo popolare (cat. A/4)
- le abitazioni di tipo ultrapopolare (cat. A/5)
- le abitazioni di tipo rurale (cat. A/6)
- le abitazioni in villini (cat. A/7)
- le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (cat. A/11).

Deve in tutti i casi trattarsi di immobili abitativi e non di uffici o immobili commerciali.
Se, invece, la compravendita è soggetta a Iva, abitazione di lusso sarà quella avente le caratteristiche stabilite dal D.M. 2 agosto 1969 e, di conseguenza, l'agevolazione sarà negata se l'abitazione presenterà gli elementi ivi indicati e sopra specificati
Ancora una volta ci si chiede perché il legislatore anziché scegliere la strada della semplificazione, ha scelto la via della complicazione e della mancanza di coordinamento.

Avv. Maurizio Villani
Avv. Idalisa Lamorgese

MARANGHI PAOLO ENIO & C. s.n.c
Concessionario Gilera Aut Piaggio
Va Baccio da Montelupo, 20 - 50018 Scandicci - Firenze - Tel. 055 752 194

Via Baccio da Montelupo 16-18-20-22-24-26 - Tel. 055 752 614 - 055 752 194 - Casellina
Via Baccio da Montelupo 43-45-47 - Tel. 055 750 996 - 055 750 693 - Casellina
Via Turri 13-15-17 - Tel. 055 257 8253