

Agevolazioni prima casa: l'importanza del ripostiglio (e valutazione del lusso)

di [Gianfranco Antico](#)

Publicato il 3 Gennaio 2018

nel calcolare la metratura utile per definire se la casa è di lusso è importante anche il ripostiglio; ricordiamo che le case definite di lusso non godono delle agevolazioni prima casa

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 28932 del 4 dicembre 2017, richiamando precedenti pronunce, ha confermato che

"... a) nel calcolo della superficie utile per stabilire se un'abitazione sia di lusso deve computarsi quella relativa ai vani interni all'abitazione, ancorché

privi dell'abitabilità, in quanto requisito non richiamato dal DM 2 agosto 1969; b) non è possibile alcuna interpretazione che ne ampli la sfera operativa, atteso che le previsioni relative ad agevolazioni o benefici in genere in materia fiscale non sono passibili di interpretazione analogica (cfr. Cass. n. 10807 del 2012). - Cass. n. 17439/2013; Cass. n. 5692/14; Cass. n. 10191/2016.



Si è pure ritenuto, sempre in tema di imposta di registro per le abitazioni di lusso, che le previsioni relative ad agevolazioni o benefici in genere in materia fiscale non sono passibili di interpretazione analogica e, quindi, questi non possono essere riconosciuti nelle ipotesi in cui non siano espressamente previsti- con specifico riferimento alle esclusioni di cui all'art. 6 D.M. ult. cit. v. Cass. n. 18483/2016".

E pertanto, la Corte, cassa la sentenza della CTR, “che ha ritenuto che ai fini della determinazione della superficie utile complessiva non dovesse essere considerato il ripostiglio non abitabile violando, in questo modo, la norma parametro indicata dalla parte ricorrente”.

I precedenti giurisprudenziali della Corte di Cassazione in tema di abitazione di lusso

Il “lusso” è stato più volte oggetto di esame da parte della Cassazione. Segnaliamo gli interventi più recenti e significativi, su alcuni aspetti dell’immobile:

- la sentenza n. 10807 del 28 giugno 2012 (ud 18 aprile 2012) con cui la Corte di Cassazione ha confermato che, in materia di agevolazioni prima casa, anche il piano interrato, non conforme ai regolamenti edilizi, fa parte della superficie utile per far scattare il cd. lusso;
- la sentenza n. 21791 del 5 dicembre 2012 (ud 17 ottobre 2012) con cui la Corte di Cassazione ha affermato che l'applicazione dell'agevolazione fiscale contemplata per l'acquisto della prima casa postula che l'abitazione sia considerata non di lusso al momento dell'acquisto, e non già in quello della costruzione;
- la sentenza n.12517 del 22 maggio 2013 con cui la Corte di Cassazione rileva che anche nell'ipotesi in cui la casa diventa di lusso si perdono le agevolazioni;
- la sentenza n. 12942 del 24 maggio 2013 (ud 4 aprile 2013) dove la Corte di Cassazione richiama e fa sua la precede

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento