

## Prima casa: il lusso della zona di gran pregio

di [Gianfranco Antico](#)

Pubblicato il 29 Maggio 2021

Il caso che approfondiamo oggi è quello delle abitazioni di lusso e dell'incidenza che tale qualifica riveste ai fini della fruizione delle agevolazioni per la prima casa.

### Agevolazioni prima casa e abitazione di lusso: il caso di Cassazione

Nel caso esaminato dalla Cassazione, il costo del terreno coperto e pertinenziale superava di una volta e mezzo il costo della costruzione e il terreno era sito in una zona di grande pregio ed inserito in un contesto di grande prestigio, come del resto testimonia il prezzo pagato di euro 1.700.000.

Per la Corte:

*“in tema di benefici fiscali per l'acquisto della cd. prima casa, deve considerarsi "abitazione di lusso", come tale esclusa dall'indicato beneficio, ai sensi del d.m. 2 agosto 1969, quella realizzata su area qualificata dallo strumento urbanistico comunale come destinata a "ville con giardino", rilevando, ai fini della spettanza dell'agevolazione, non già le intrinseche caratteristiche dell'immobile, bensì la sua ubicazione, in quanto indicativa di particolare prestigio e idonea, di per sé, a qualificare l'immobile come "di lusso", al momento dell'acquisto e non a quello della sua costruzione (Cass. n. 29975 del 2019; Cass. n. 15553 del 2017)”.*



## La nozione di lusso e le esclusioni dalle agevolazioni

Come è noto, le agevolazioni “prima casa” sono state oggetto di rilevanti modifiche, a decorrere dal 1° gennaio 2014.

Infatti, per effetto dell’introduzione dell’[articolo 10 del D.Lgs. n. 23/2011](#), l’imposta di registro per l’acquisto della prima casa è dovuta nella misura del 2% per i trasferimenti di case di abitazione, “ad eccezione di quelle di categoria catastale A1,

## 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