

---

## La prima casa deve essere senza lusso

---

di [Roberta De Marchi](#)

Publicato il 27 Dicembre 2011

Per godere delle agevolazioni fiscali in sede di acquisto, la "prima casa" non deve avere le caratteristiche di "abitazione di lusso".

Con ordinanza n. 23112 del 7 novembre 2011 ( ud. del 13 ottobre 2011, la Corte di Cassazione conferma che

*“al fine dell’inapplicabilità dei benefici fiscali in materia di imposta ipotecaria e di registro, previsti dalla L. 2 luglio 1949, n.408, art. 17 con riguardo all’atto di trasferimento di alloggio non di lusso, occorre fare riferimento ai requisiti fissati dal D.M. 2 agosto 1969 per le case di lusso, in relazione alla struttura e destinazione dell’immobile al momento dell’atto stesso, ed a prescindere dalla sua concreta utilizzazione successiva, nonché tenere conto che le varie lettere del suddetto art. 5 indicano situazioni alternative e non concorrenti, nel che la sussistenza di una di esse è sufficiente all’individuazione dell’abitazione di lusso (cass. Sez. I, sentenza n. 6618 del 15/12/1981”.*

### Agevolazioni prima casa e immobile di lusso - Brevi indicazioni

Il complesso quadro normativo – previsto dalla legge 22 aprile 1982, n. 186 -, prevede l'applicazione di benefici fiscali per gli atti a titolo oneroso che comportano il trasferimento della piena proprietà o della nuda proprietà, abitazione, uso ed usufrutto relativi ad unità immobiliari non aventi le caratteristiche d'abitazioni di lusso, secondo quanto previsto dal D.M. del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969.

Il regime agevolato attualmente in vigore – cfr. art. 3, comma 131, della legge n. 549/95 e art. 7, comma 6, della legge n. 488/99 – offre l'applicazione dell'imposta di registro in misura ridotta (3%) o alternativamente l'Iva con aliquota ridotta (4%), e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, sempre che:

- l'abitazione oggetto di trasferimento sia [un'abitazione " non di lusso "](#);
- l'immobile sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o nel Comune nel quale svolga la propria attività, incluse quelle senza remunerazione;
- nell'atto di acquisto (o nel contratto preliminare, al fine di usufruire dell'aliquota agevolata sin dagli acconti eventualmente corrisposti) l'acquirente dichiari di voler stabilire la residenza nel comune dell'acquisto, se non vi si trova già o se in questo non si trova la sua sede dell'attività (vedi sopra);
- di non essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel comune dove è situato l'immobile acquistato (se si è già goduto dei benefici prima casa è possibile goderne nuovamente se quanto acquistato in passato non è più nella titolarità del soggetto acquirente, all'atto del nuovo acquisto);
- di non essere titolare, neppure per quote di comproprietà o in regime di comunione legale, in tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, anche nuda, o di diritti reali di godimento su altra casa di abitazione acquistata dall'acquirente o dal coniuge con le agevolazioni " prima casa ", a partire da quelle previste dalla legge 22.04.82 n.168 ( a titolarità di una sola quota di altra casa, non in comunione con il coniuge, non impedisce l'acquisto agevolato).

Sul punto, richiamiamo l'ordinanza della Corte di Cassazione - n. 24926 del 26 novembre 2009 (ud. del 21 ottobre 2009) -, che ha avuto modo ancora una volta di ribadire che, ai fini della concessione dei benefici tributari per l'acquisto della prima casa, l'acquirente ha l'obbligo di stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato, non rilevando alcun fatto impeditivo.

La Corte ha ritenuto manifestamente fondato il motivo di ricorso, con il quale, denunciando la violazione dell'art. 1, nota 2-bis, della parte 1' della tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, nel testo sostituito

dalla L. n. 549 del 1995, art. 3, si censura la suddetta ratio decidendi;

*“essa, infatti, non è conforme alla consolidata giurisprudenza di questa Corte secondo la quale, in tema di imposta di registro, la fruizione dell’agevolazione fiscale per l’acquisto della prima casa richiede, in base alla disciplina introdotta a partire dal D.L. n. 12 del 1985, art. 2 che l’immobile sia ubicato nel comune ove l’acquirente ha, ovvero - come previsto dalle norme successivamente introdotte - stabilisca la residenza entro un determinato termine dall’acquisto (nella specie, regolata razione temporis dalla L. n. 549 del 1995, art. 3, un anno), senza che, attesa la lettera e la formulazione delle norme medesime, alcuna rilevanza giuridica possa essere riconosciuta nè alla realtà fattuale, ove questa contrasti con il dato anagrafico, nè all’eventuale ottenimento della residenza oltre il termine fissato, essendo quest’ultima presupposto per la concessione del beneficio e trattandosi di normativa agevolativa e quindi di stretta interpretazione (cfr. Cass. nn. 8377 del 2001, 26115 del 2005, 1173 e 4628 del 2008)”.*

## **Il lusso non paga**

Per fruire dell'agevolazione prima casa è necessario che la casa di abitazione oggetto di acquisto non presenti caratteristiche di lusso secondo i criteri indicati nel D.M. 2 agosto 1969).

Ove ricorrono effettivamente le condizioni perché la casa si consideri "non di lusso", l'agevolazione compete, prescindendo dalla categoria catastale con cui risulta censita in catasto.

In pratica, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione prima casa non rileva la classificazione catastale dell'immobile trasferito quanto, piuttosto, la natura lussuosa o meno dello stesso in base ai parametri enunciati dal D.M. 2 agosto 1969.

Sul punto, vedasi l'intervento della Corte di Cassazione (sentenza 26 marzo 1988, n. 2595), che ha rilevato che i "... simboli delle categorie non hanno la specifica funzione di distinguere le abitazioni di lusso dalle altre, ma soltanto di indicare una rendita catastale proporzionata al tipo di abitazione...".

Si ricorda, ancora, che con ordinanza n. 22009 del 27 ottobre 2010 (ud. del 6 luglio 2010) la Corte di Cassazione ha affermato che “la fruizione delle agevolazioni tributarie derivanti dall’acquisto della prima

casa è collegata dal D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, art. 2, come convertito dalla L. 5 aprile 1985, n. 118, alla possibilità di includere gli immobili trasferiti fra le abitazioni non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969, e segnatamente quelli fissati dagli artt. 1 e 6, indipendentemente dalla data della loro costruzione (Cass. nn. 16366/2008; Cass. n. 13064/2006)".

Il D.M. 2 agosto 1969 indica le caratteristiche che consentono di qualificare "di lusso" le abitazioni.

In particolare, mentre gli articoli da [1](#) a [7](#) del predetto decreto ministeriale individuano le singole caratteristiche in presenza di ciascuna delle quali l'abitazione è considerata di "lusso" (i.e. abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici a "ville", "parco privato" (art. 1); abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 metri quadrati o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 metri quadrati (art. 4); eccetera), il successivo art. 8, invece, considera abitazioni di lusso

*"Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al presente decreto" (i.e. superficie dell'appartamento; scala di servizio; ascensore di servizio...).*

In riferimento a quest'ultima disposizione, la Commissione tributaria centrale (Sez. XII, decisione n. 3025 del 28 marzo 1988), ha precisato che

*"... l'art. 8 è residuale, cioè se il fabbricato non ricade in alcune delle previsioni dei primi sette articoli, può ugualmente essere considerato di lusso qualora concorrano più di quattro delle caratteristiche elencate nella tabella allegata".*

Le caratteristiche che permettono di attribuire all'abitazione la qualifica "di lusso" possono essere desunte sia dal contenuto dell'atto (come, ad esempio, la descrizione dell'immobile) oppure dalla documentazione allegata allo stesso (come, ad esempio, il certificato catastale, la concessione edilizia, eccetera). In tal caso l'imposta dovuta per la registrazione è determinata con l'applicazione dell'aliquota ordinaria.

Si ricorda che l'agevolazione "prima casa" spetta anche nell'ipotesi in cui il trasferimento riguardi un immobile in corso di costruzione che presenti, seppure in fieri, le caratteristiche dell'abitazione "non di lusso" secondo i criteri stabiliti dal D.M. 2 agosto 1969.

Già con la circolare del 1° marzo 2001, n. 19/E, l'Amministrazione Finanziaria ha precisato che "qualora l'acquisto soggetto all'imposta di registro riguardi un immobile non ultimato si può beneficiare dell'agevolazione purché in presenza di tutti i requisiti previsti". Il riconoscimento dell'agevolazione in parola anche per le abitazioni in corso di costruzione trova conforto anche nella costante giurisprudenza della Corte di Cassazione.

Quest'ultima, infatti, seppure con riferimento alla normativa previgente, anche di recente (sentenza del 10 settembre 2004, n. 18300) ha nuovamente affrontato la questione osservando che:

"È ormai consolidato presso questa Corte il principio per cui in tema di agevolazioni tributarie, i benefici fiscali per l'acquisto della 'prima casa' ... spettano anche all'acquirente di immobile in corso di costruzione, da destinare ad 'abitazione non di lusso', anche se tali benefici possono essere conservati soltanto qualora la finalità dichiarata dal contribuente nell'atto di acquisto, di destinare l'immobile a propria abitazione, venga da questo realizzata entro il termine di decadenza del potere di accertamento dell'ufficio in ordine alla sussistenza dei requisiti per fruire di tali benefici (che con riferimento all'imposta di registro è di tre anni dalla registrazione dell'atto) (Cass. nn. 9149/2000, 9150/2000, 5297/2001, 8163/2002, 3604/2003)".

Nella stessa sentenza viene altresì precisato che tale asserzione trova fondamento nella circostanza che

*"... la legge richiede che oggetto del trasferimento sia un fabbricato 'destinato ad abitazione', ovvero sia strutturalmente concepito per uso abitativo, e non che lo stesso sia già idoneo a detto uso al momento dell'acquisto".*

**Leggi anche:**

[Prima casa: il lusso della zona di gran pregio](#)

[Prima casa: senza sanzioni per il vecchio lusso](#)

[Agevolazioni prima casa: l'importanza del ripostiglio \(e valutazione del lusso\)](#)

[Prima casa di lusso e principio del favor rei](#)

27 dicembre 2011

Roberta De Marchi