

---

## L'abitazione di lusso non è mai agevolata

---

di [Roberta De Marchi](#)

**Publicato il 2 Maggio 2012**

Le abitazioni di metratura superiore a 240 metri quadri sono (per legge) abitazioni di lusso e non godono delle agevolazioni prima casa.

Con ordinanza n. 5027 del 28 marzo 2012 (ud. 7 marzo 2012) la Corte di Cassazione ha attribuito alla stima Ute il valore di perizia di parte, riconoscendo, di conseguenza, le agevolazioni prima casa nell'ipotesi di abitazioni ritenuta di lusso attraverso la predetta stima.

### Fatto e diritto

Con sentenza n. 93/12/09, la CTR della Lombardia accoglieva l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate avverso la sentenza di prime cure, con la quale era stato accolto il ricorso proposto nei confronti dell'avviso di liquidazione per la maggiore IVA relativa all'atto di compravendita in data 24.03.04, col quale l'Ufficio revocava l'agevolazione "prima casa", attesa la caratteristica di lusso del bene, in quanto di superficie maggiore di mq. 240.

“Il giudice di appello riteneva, invero, - sulla base di una relazione dell'UTE - che all'atto di acquisto la superficie del bene era di mq. 270,00, ampiamente superiore al limite di mq. 240, per la configurabilità di un'abitazione non di lusso, previsto dal D.M. 2 agosto 1969”.

La CTR disattendeva, pertanto, la relazione tecnica depositata dal contribuente, dalla quale risultava, invece, una superficie del bene inferiore a mq. 240.



## La sentenza

Per la Corte, la decisione di secondo grado appare, fondata esclusivamente sul rilievo della natura di atto pubblico che andrebbe attribuita alla stima dell'UTE redatta per conto dell'Agenzia del Territorio,

*“laddove, come questa Corte ha più volte affermato, a tale atto va attribuito il valore di una mera perizia di parte, liberamente valutabile dal giudice unitamente a tutti gli altri elementi di prova acquisiti nel giudizio (Cfr. Cass. 2124/02, 7935/02, 8890/07)”.*

## Agevolazioni prima casa e abitazione di lusso: brevi indicazioni

Il complesso quadro normativo – 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, c. 131, della legge n. 549/95 e art. 7, c. 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 dichiara 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 (la titolarità di una sola quota di altra casa, non in comunione con il coniuge, non impedisce l'acquisto agevolato).

Al di là del caso specifico sottoposto davanti la Corte di Cassazione con la sentenza che si annota, secondo cui non si può desumere l'esistenza delle caratteristiche di lusso sulla base di una perizia di parte (Ute), resta fermo che 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.

Tale D.M. 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.

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. n. 16366/2008; Cass. n. 13064/2006)";*

e da ultimo, con ordinanza n. 23112 del 7 novembre 2011 (ud. del 13 ottobre 2011, la Corte di Cassazione ha confermato 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. sentenza n. 6618 del 15/12/1981)”.*

2 maggio 2012

Roberta De Marchi