

# Le agevolazioni prima casa, dopo la nuova imposta di registro

di [Sandro Cerato](#)

**Pubblicato il 28 Marzo 2014**

dopo le novità inserite nel Testo Unico dell'Imposta di Registro, la convenienza ad acquistare una prima casa con IVA o registro è cambiata: una breve analisi delle nuove implicazioni sulla convenienza fiscale

Il nuovo disposto dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86 – pur lasciando inalterata la nota II-bis all'art. 1 medesimo (che individua le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione prima casa) - ha modificato significativamente il campo di applicazione dell'agevolazione prima casa che, dall'01.01.2014, non è più limitata agli immobili “non di lusso” di cui al DM 2.8.69, ma viene applicata ad immobili abitativi rientranti in alcune specifiche categorie catastali. Più precisamente, la nuova formulazione del suddetto art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86 dispone che, dall'01.1.2014, l'imposta di registro deve applicarsi con l'aliquota del 2% “*se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis*” (immobile ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza, dichiarazione dell'acquirente di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare, ecc..).

Pertanto, rispetto alla disciplina dell'agevolazione “prima casa” applicabile fino al 31.12.2013, dall'01.1.2014 non è più necessario fare riferimento alla definizione di immobili “di lusso” di cui al DM 2.8.69, poiché restano esclusi dal campo di applicazione dell'agevolazione, soltanto gli immobili rientranti nelle categorie catastali: A1 (abitazione di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) e A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici). Di conseguenza, dall'1.1.2014, possono accedere all'agevolazione “prima casa”, al ricorrere delle condizioni di cui alla nota II bis dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86, solo i trasferimenti di abitazioni (anche in corso di costruzione) classificate nelle categorie catastali A2 Abitazioni di tipo civile, A3 Abitazioni di tipo economico, A4 Abitazioni di tipo popolare, A5 Abitazioni di tipo ultrapopolare, A6 Abitazioni di tipo rurale, A7 Abitazioni in villini, A11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi. Va da sé che le agevolazioni “prima casa” previste per l'acquisto dell'abitazione principale non possono essere fruite in relazione ad immobili che rientrano in categorie catastali diverse da quelle previste per gli immobili abitativi, come ad esempio,

per gli immobili rientranti nella categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati).

Le agevolazioni “prima casa”, sussistendone le predette condizioni, si applicano, inoltre, anche per le ipotesi di acquisto contemporaneo di immobili contigui, destinati a costituire un’unica unità abitativa. Ad ogni modo, si ribadisce che, per poter fruire dell’agevolazione, l’immobile risultante dalla riunione delle unità immobiliari acquistate con le agevolazioni, dovrà essere accatastato, ricorrendone i presupposti, nelle categorie da A/2 ad A/7, con esclusione delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Si rammenta, inoltre, che, in relazione a tali trasferimenti (per i quali trova applicazione l’imposta proporzionale di registro del 2 per cento), l’imposta dovuta non può essere inferiore ad € 1000. Tali atti, inoltre, come disposto dall’articolo 10, comma 3, del D. Lgs. 23/2011 (e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari) sono esenti dall’imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 50 (c.d. principio di assorbimento).

Le novità sopra individuate in relazione all’agevolazione prima casa, non operano, invece, in relazione ad atti di trasferimento immobiliare soggetti ad IVA. In tal caso, infatti, la norma di riferimento è il n. 21 della Tabella A, Parte II, allegata al DPR 633/72 che non è stato modificato e continua a disporre che l’aliquota agevolata IVA del 4% trovi applicazione a “*case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ancorché non ultimate, purché permanga l’originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all’articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della repubblica 26 aprile 1986, n. 131*”. Pertanto, se, dall’inizio del corrente anno (2014), in relazione agli atti soggetti all’imposta di registro, non ha più alcuna rilevanza, ai fini dell’accesso all’agevolazione “prima casa”, la definizione dell’immobile come “di lusso” (così come recata dal DM 2.8.69), ai fini IVA, invece, tale definizione continuerà a limitare l’accesso al regime agevolativo.

In buona sostanza, quindi, per i trasferimenti soggetti ad IVA, ai fini dell’individuazione della case di abitazione “non di lusso” cui si applicano le agevolazioni “prima casa”, continuano a rilevare i criteri dettati dal DM 2 agosto 1969, a prescindere dalla categoria catastale nella quale l’immobile risulta censito in catasto.

28 marzo 2014

Sandro Cerato