

Acquisto della prima casa: le agevolazioni si riallineano, saranno cancellati i riferimenti alle caratteristiche di lusso di cui al DM del 1969

di [Commercialista Telematico](http://www.commercialistatelematico.com)

Pubblicato il 25 Giugno 2014

il decreto sulle semplificazioni presentato la settimana scorsa riallinea la disciplina dell'Iva agevolata per l'acquisto della prima casa a quella prevista per l'imposta di registro

Con l'articolo 33 dello schema di decreto legislativo sulle semplificazioni del 19 giugno 2014, il governo intende riallineare la disciplina Iva dell'agevolazione "prima casa" a quella prevista in materia di imposta di registro per il medesimo regime agevolativo, eliminando, quindi, il riferimento alle caratteristiche di lusso di cui al DM 2 agosto 1969.

Nell'ambito della riforma della tassazione sui trasferimenti immobiliari, operata mediante l'articolo 10 del D.Lgs. 23/2011, con effetto a decorrere dal 1° gennaio 2014, il legislatore è intervenuto sull'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al DPR 131/1986, in modo da modificare sia l'aliquota proporzionale dell'imposta di registro che l'ambito operativo riguardante l'agevolazione "prima casa".

In particolare, è stata ridotta dal 3% al 2% l'imposta proporzionale di registro ed è stato previsto che il beneficio fiscale si applichi nel caso trasferimento di "case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis)". Quest'ultima, peraltro, non ha subito sostanziali modifiche e, quindi, ancora oggi prevede le stesse condizioni già richieste nel sistema previgente per fruire della misura di vantaggio (residenza entro 18 mesi nello comune di ubicazione dell'immobile, assenza di case già acquistate con la medesima agevolazione, nessuna altra abitazione nello stesso comune).

Fino al 31 dicembre 2013, invece, il beneficio fiscale era riconosciuto nel caso di trasferimenti di "case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, ... ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis)".

Il nuovo sistema di tassazione della "prima casa", quindi, ammette l'utilizzo dell'aliquota agevolata del 2% a prescindere dalle previgenti caratteristiche di lusso di cui al DM 2 agosto 1969 che possa avere l'immobile oggetto di acquisto agevolato, essendo soltanto rilevante ai fini dell'accesso al regime la tipologia catastale dell'immobile acquistato, la quale deve appartenere al gruppo A, con esclusione delle categorie A1, A8 e A9.

Per completezza, si evidenzia che l'imposta minima di registro ammonta a 1.000 euro e, in base alle modifiche apportate dall'articolo 26, comma 1, del DL 104/2013, le imposte ipocatastali sono dovute nella misura di 50 euro ciascuna.

Con una scelta, invero, piuttosto singolare, il legislatore, in occasione della sopracitata riforma, non ha modificato anche l'assetto della medesima disciplina agevolativa ai fini dell'Iva, mantenendo così inalterata la "vecchia" formulazione del numero 21) della Tabella A, Parte II, allegata al DPR 633/1972, in base al quale si applica l'aliquota Iva agevolata del 4% alle "case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 ... in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis)".

Ai soli fini Iva, quindi, continua ad assumere rilievo, per l'accesso al regime di favore, l'assenza delle caratteristiche "di lusso" stabilite dal decreto ministeriale del 1969, a prescindere dalla categoria catastale dell'immobile.

Mediante l'articolo 33 dello schema di decreto legislativo sulle semplificazioni, il governo vorrebbe ora intervenire su tale numero 21), in modo da sostituire la parte di testo che richiama ancora le caratteristiche di lusso di cui al DM del 1969 con la formulazione testuale già adottata per il sistema dell'imposta di registro, ovvero il riferimento alle case di abitazione "ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9", così da uniformare la disciplina Iva a quella di registro. In questo modo, in relazione all'agevolazione "prima casa", verrebbero definitivamente cancellati tutti i riferimenti alle caratteristiche di lusso di cui al DM del 1969, assumendo rilievo soltanto le tipologie catastali nei termini poc'anzi indicati.

Vi è da segnalare, infine, che, al di fuori della "prima casa" e soltanto in ambito Iva, invero, rimarrebbe comunque un ancoraggio alle caratteristiche di lusso previste dal DM 2 agosto 1969: il numero 127-undecies della Tabella A, Parte Terza, allegata al DPR 633/1972, infatti, prevede l'applicazione dell'aliquota Iva ridotta al 10% alle "case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 ... qualora non ricorrano le condizioni richiamate nel numero 21)".

L'aliquota ordinaria del 22%, pertanto, si applica soltanto nell'ipotesi di case di abitazione di lusso secondo i criteri del DM del 1969, sempreché per esse non venga richiesta la prima casa e, comunque, a prescindere dalla categoria catastale.

25 giugno 2014

Alessandro Borgo