

2.5. - Unità abitativa di lusso: le caratteristiche principali ai fini IVA

QUESTO PARAGRAFO FA PARTE DELLA NOSTRA GUIDA ALL'IVA IN EDILIZIA

In linea generale, le aliquote Iva attualmente vigenti in relazione alle unità abitative sono le seguenti:

- 10%, aliquota applicabile per tutte le cessioni di immobili abitativi non di lusso, ridotta al 4% nel caso di sussistenza dei requisiti prima casa (vedasi paragrafo 1.3);
- 22%, aliquota applicabile ai trasferimenti di immobili abitativi qualificabili come un immobili di lusso.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle tabelle di cui al capitolo 4.

Definizione di unità abitativa di lusso:

per abitazioni di lusso, in base all'art. 10 del D.Lgs. 23/2011 e all'art. 26 del D.L. 104/2013, si intendono quelle classificate nella Categorie catastali **A/01, A/08 e A/09**.

La definizione di abitazione "non di lusso", è stata temporaneamente diversa a seconda che il trasferimento fosse soggetto ad Iva o a Imposta di Registro (C.A.E. 2/2014), ed è stata uniformata col Decreto Semplificazioni 2014.

Variazione nel tempo del concetto di "abitazione di lusso"	
Normativa ai fini dell'Iva *	Fino al 12.12.2014: in base ai criteri del D.M. 02.08.1969 Dal 13.12.2014: in base alle categorie catastali (A/01, A/08, A/09)
Normativa ai fini dell'Imposta di Registro	Fino al 31.12.2013: in base ai criteri del D.M. 02.08.1969 Dal 01.01.2014: in base alle categorie catastali (A/01, A/08, A/09)

* Note:

- coordinamento normativo: l'intervento legislativo del Decreto Semplificazioni 2014 non ha aggiornato le disposizioni del punto 127-undecies della Tabella A parte III allegata al D.P.R. 633/72 che prevedono, in assenza dei presupposti prima casa, l'Iva ridotta al 10% per le cessioni e costruzioni di abitazioni non di lusso così come individuate dal D.M. del 1969. Tuttavia la C.A.E. 31/2014 ha chiarito che anche in tale fattispecie si deve fare riferimento al concetto di "abitazione non di lusso" così come definito dalle categorie catastali. Lo stesso dicasi per gli appalti relativi alla costruzione di fabbricati Tupini nei confronti di imprese di costruzione per la rivendita e di soggetti per i quali ricorrono le condizioni prima casa (punto 39 della Tabella A parte II allegata al D.P.R. 633/72).

- disciplina transitoria: qualora in sede di stipula di contratto preliminare sia stata effettuata la classificazione dell'abitazione come "di lusso" in funzione dei criteri del D.M. 02.08.1969, con conseguente applicazione dell'Iva agli acconti con aliquota ordinaria, è possibile rettificare le relative fatture mediante variazione in diminuzione al fine di applicare l'Iva al 4%/10% sull'intero corrispettivo dovuto se in base alla categoria castale l'immobile non è più da considerarsi "di lusso" (C.A.E. 31/2014).

Normativa previgente:

La previgente normativa, in vigore fino al 31.12.2013 per gli atti soggetti a Imposta di registro e fino al 12.12.2014 per gli atti soggetti ad Iva, individuava i fabbricati di lusso in base a dei criteri previsti dal D.M. Lavori Pubblici del 2.8.1969 secondo il quale rientrano negli immobili di lusso:

1. Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici a ville, parco privato o a costruzioni qualificate come "di lusso" (va verificata la destinazione prevista prima dell'inizio della costruzione, non rilevando le modifiche avvenute dopo la realizzazione del fabbricato – Cassazione n. 3080/2014).
2. Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici a case unifamiliari con la prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq, fatta esclusione delle zone agricole.
3. Le abitazioni inserite in fabbricati con cubatura superiore a 2000 metri cubi, su lotti nei quali la cubatura realizzata sia inferiore a 25 metri cubi v.p.p. per ogni 100 mq di superficie asservita.
4. Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq o di campi da tennis drenati di superficie non inferiore a 650 mq.
5. Case composte da uno o più vani costituenti unico alloggio padronale di superficie complessiva superiore a 200 mq (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina) e aventi come pertinenza un'area scoperta superiore a 6 volte l'area coperta. *
6. Singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 240 mq (esclusi balconi,

terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina). *

7. Abitazioni facenti parte o costituenti fabbricati esistenti su aree destinate a edilizia residenziale, quando il valore del terreno coperto e di pertinenza supera 1 volta e mezzo il costo della sola costruzione.
8. Case o singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle qui sotto riportate:
 - Superficie utile complessiva, superiore a 160 mq con esclusione di terrazze, balconi, soffitte, scale e posto auto.
 - Terrazze a livello, coperte e scoperte, a balconi qualora la superficie utile complessiva supera i 65 mq a servizio di una singola unità immobiliare urbana.
 - Ascensori, qualora vi sia più di un ascensore per ogni scala (ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati).
 - Scala di servizio, quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità preventive nei confronti di infortuni o incendi.
 - Montacarichi o ascensori di servizio quando servono edifici con meno di 4 piani.
 - Scala principale con pareti rivestite di materiali con altezza media di 170 cm, oppure rivestite di materiali pregiati.
 - Altezza libera netta al piano superiore a 3,30 metri salvo che i regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
 - Porte d'ingresso in legno pregiato, massello, lastronato, intagliato, scolpito, intarsiato o con decorazioni pregiate sovrapposte o impresse.
 - Infissi come al punto superiore anche se tamburati, quando la loro superficie superi il 50% del totale.
 - Pavimenti eseguiti su una superficie superiore al 50% della superficie utile totale dell'appartamento in materiale pregiato o con materiali lavorati in modo pregiato.
 - Pareti, quando il 30% della loro superficie siano eseguiti con materiale e lavori pregiati o rivestiti di stoffe o altri materiali pregiati.
 - Soffitti, se a cassettoni decorati o decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, con esclusione delle piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.
 - Piscina coperta o scoperta, in muratura, quando sia al servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.
 - Campi da tennis, quando siano a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti non meno di 15 unità immobiliari.

Le prime sette previsioni sono alternative e non concorrenti: la sussistenza di una di esse è sufficiente all'individuazione dell'immobile quale abitazione di lusso (Sentenza n. 6618 del 15.12.1981 della Cassazione).

Il punto 8. è di natura residuale: se non si ricade in alcune delle previsioni dei primi sette articoli, l'immobile può essere comunque considerato di lusso qualora concorrano più di quattro delle caratteristiche ivi elencate (C.T.C. sezione XII decisione n. 3025 del 28.03.1988).

* Si segnalano i seguenti riferimenti di giurisprudenza:

- l'ordinanza della Corte di Cassazione n. 17450 del 23.07.2010 secondo la quale le soffitte vanno computate nella superficie utile nel caso in cui esse siano dotate di potenzialità abitative (nonostante i punti 5 e 6 sopra indicati le escludano espressamente dal conteggio);
- la sentenza della C.T.R. di Torino n. 31/28/10, che ha considerato rilevante nel computo della metratura anche una tavernetta, sebbene qualificata come "non abitabile", per il solo fatto che le "taverne" non sono espressamente indicate tra le esclusioni dell'art. 5 e 6 del D.M. in oggetto; in tal senso anche la sentenza della C.T.R. di Trieste n. 114/01/12 con riferimento a una mansarda, anche se priva dei necessari requisiti igienico-sanitari;
- la sentenza della Corte di Cassazione n. 22279 del 26.11.2011 secondo la quale anche il magazzino non abitabile in quanto privo di luce e areazione va ricompreso nella superficie dell'abitazione; la decisione è motivata dal fatto che la norma non prevede i vani destinati ad uso non abitativo tra le pertinenze escluse dalla superficie;
- la sentenza della Corte di Cassazione n. 21533 del 18.10.2011, la quale ha stabilito che i vani accatastati come cantina ma che in realtà risultano usati a scopo abitativo, vanno computati al fine di determinare la superficie globale dei 240 mq;
- la sentenza della Corte di Cassazione n. 5027/2012, che ha riconosciuto l'agevolazione prima casa ad un contribuente che ha dichiarato una superficie inferiore a 240 metri anche se secondo la stima dell'Ufficio tecnico l'immobile risultava di 270 metri e quindi classificato come abitazione di lusso;
- la sentenza della Corte di Cassazione n. 10807/2012, secondo la quale nei 240 metri va computato anche

il piano interrato. In tal senso anche la C.T.R. Lazio (Sentenza n. 44/03/08) e le sentenze della Corte di Cassazione n. 12942/2013 (relativamente ad un seminterrato) e n. 25674/2013 (riguardante un vano deposito); mentre in senso opposto si segnala la C.T.R. Lazio (Sentenza n. 317/02/12) che ha riconosciuto la non rilevanza delle superfici dei muri perimetrali interni ed esterni, del terrazzo, della veranda e del lavatoio.

- la sentenza della C.T.R. Lazio n. 232/14/11 la quale ha affermato che nel calcolo dell'area circostante (superiore a sei volte all'area coperta) va inclusa la superficie occupata dall'immobile pertinenziale o accessorio esistente sulla superficie scoperta;

- la sentenza della Corte di Cassazione n. 12517/2013, che ha stabilito che nel calcolo della superficie utile vanno conteggiati anche i volumi privi dell'abilitazione o della regolarità edilizia;

- la sentenza della Corte di Cassazione n. 14162/2013, che ha riconosciuto la sussistenza dei requisiti dell'immobile "di lusso" in presenza di un ampio magazzino pertinenziale di circa 500 mq trasformato in una pinacoteca;

- l'ordinanza della Corte di Cassazione n. 15966/2013, secondo la quale se i dati catastali indicano che il limite del 200 mq è superato, l'immobile è da considerarsi "di lusso" anche se c'è una perizia che attesta che la superficie al netto da scale, balconi e cantine non supera tali limiti;

- la sentenza della Corte di Cassazione n. 21287/2013, per la quale dalla superficie utile complessiva di mq 240 vanno esclusi solo "i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scarpe e posto macchine" e non anche l'intera superficie non calpestabile (sull'esclusione di un garage munito di proprio accesso e passo carrabile vedasi anche la Sentenza della Cassazione n. 25161/2013);

- la sentenza della Commissione Tributaria di Cremona n. 62/2/13 secondo la quale la sola superficie maggiore di 240 metri quadrati non è sufficiente a rendere di "lusso" una abitazione di tipo agricolo.

NB: ai fini della individuazione degli immobili di lusso non rileva la categoria catastale con cui l'immobile è censito in Catasto; le caratteristiche sopra descritte, devono necessariamente essere riferite ad ogni singola unità immobiliare e vanno verificate al momento dell'atto di trasferimento a prescindere dalla sua concreta utilizzazione successiva (Ordinanza della Corte di Cassazione n. 23112 del 7.11.2011).

QUESTO PARAGRAFO FA PARTE DELLA NOSTRA GUIDA ALL'IVA IN EDILIZIA

5 GENNAIO 2015

Marco Righetti