

Agevolazioni “prima casa”: le abitazioni di lusso

A cura di Antonio Gigliotti

In materia di **agevolazioni fiscali prima casa e abitazioni di lusso** è intervenuta la **sentenza n. 232/14/11** della C.T.R. del Lazio che ha affermato che, ai fini della disapplicazione delle agevolazioni prima casa, per qualificare un fabbricato come di lusso, **l’area circostante**, che deve essere **sei volte superiore all’area coperta**, deve essere calcolata includendo nella stessa la superficie occupata dall’immobile pertinenziale o accessorio esistente sulla superficie scoperta.

Con la presente scheda fiscale verranno analizzati i **requisiti** richiesti per fruire delle **agevolazioni prima casa**, con specifico riferimento ai **tipi di immobili beneficiari** di tali agevolazioni. Verranno, poi, individuate tutte le caratteristiche che consentono di qualificare le **abitazioni “di lusso”**.

Premessa

In materia di **agevolazioni fiscali prima casa e abitazioni di lusso** è intervenuta la **sentenza n. 232/14/11** della C.T.R. del Lazio che ha affermato che, ai fini della disapplicazione delle agevolazioni prima casa, per qualificare un fabbricato come di lusso **l’area circostante**, che deve essere **sei volte superiore all’area coperta**, deve essere calcolata includendo nella stessa la superficie occupata dall’immobile pertinenziale o accessorio esistente sulla superficie scoperta.

Con la presente fiscal verranno analizzati i **requisiti** richiesti per fruire delle **agevolazioni prima casa**, con specifico riferimento ai **tipi di immobili beneficiari** di tali agevolazioni. Verranno, poi, individuate tutte le caratteristiche che consentono di qualificare le **abitazioni “di lusso”**.

Agevolazioni prima casa

Nel caso di acquisto della “**prima casa**” è prevista una serie di **agevolazioni**:

- l'imposta di registro, o in alternativa l'Iva, si paga con aliquota ridotta;
- le imposte ipotecarie e catastali sono dovute in misura fissa.

Per fruire delle agevolazioni prima casa è necessario che la casa di abitazione oggetto di acquisto **non** presenti le **caratteristiche di “lusso”** indicate dal D.M. 2.08.1969 (Legge “Tupini”).

In particolare, va ricordato che ai fini dell'applicazione dell'agevolazione “prima casa” **non rileva la classificazione catastale** dell'immobile trasferito, quanto piuttosto la natura lussuosa dello stesso.

Requisiti

I **requisiti necessari dell'abitazione** per fruire delle agevolazioni prima casa sono:

- ✓ **non** deve avere le caratteristiche **di lusso** indicate dal decreto ministeriale 2 agosto 1969, in "Gazzetta Ufficiale" n. 218 del 27/08/1969, mentre non è rilevante la categoria catastale;
- ✓ deve essere **ubicata** nel Comune dove l'acquirente ha la propria residenza o in cui intende stabilirla **entro 18 mesi** dall' acquisto, oppure nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività;
- ✓ se l'acquirente si è trasferito all'estero per lavoro, l'immobile deve essere situato nel Comune ove ha sede o esercita l'attività l'azienda da cui dipende;
- ✓ l'immobile può essere ubicato in qualsiasi Comune del territorio italiano se l'acquirente è cittadino italiano residente all'estero (iscritto all'AIRE, anagrafe degli italiani residenti all'estero);
- ✓ la **dichiarazione dell'acquirente** di non possedere altro fabbricato idoneo a soddisfare le proprie esigenze abitative familiari. Infatti, non può godere dei benefici al momento dell'acquisto chi possieda un'altra abitazione idonea a soddisfare le proprie esigenze abitative primarie.

Per fruire delle agevolazioni prima casa non è necessario che l'immobile acquistato sia destinato ad abitazione propria e/o dei familiari, ma può essere acquistata con le agevolazioni "prima casa" anche un'abitazione affittata o da affittare dopo l'acquisto (circolari n. 38 del 12 agosto 2005, n. 19/E del 1° marzo 2001 e n. 1/E del 2 marzo 1994).

Categoria catastale

Tra i requisiti oggettivi ha destato particolare interesse l'**irrilevanza della classificazione catastale delle abitazioni trasferite**.

Infatti, ove ricorrono le condizioni perché la casa si consideri “non di lusso”, l’agevolazione compete a prescindere dalla categoria catastale con cui risulta censita in catasto.

In sostanza, 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. Al riguardo la Corte di Cassazione (sentenza n. 2595 del 26 marzo 1988), 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...”.

Pertinenze

Le **agevolazioni fiscali** valgono anche per l’acquisto di **pertinenze** dell’immobile destinato ad abitazione primaria, sia pure effettuato con atto separato, ma con il limite di una sola pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie catastali:

- C/2, cantina o soffitta;
- C/6, box o posto auto;
- C/7, tettoia chiusa o aperta.

Inoltre:

- tali pertinenze devono essere destinate in modo durevole **a servizio della casa** di abitazione;
- **non** deve esserci **altra pertinenza** della stessa categoria catastale già acquistata con la casa;
- l’agevolazione spetta anche in caso di acquisto di un **garage nelle vicinanze** dell’abitazione principale, a patto che venga adibito a servizio della stessa.

Nel caso di **falsa dichiarazione al notaio** rogante, entro il termine di prescrizione di 5 anni sono dovute le imposte di registro e quelle ipotecarie e catastali nella misura ordinaria più una soprattassa pari al 30% con gli interessi di mora.

Decadenza dall'agevolazione

La decadenza **comporta**:

- il recupero della differenza d'imposta non versata e degli interessi;
- l'applicazione di una sanzione del 30 per cento dell'imposta stessa.

L'acquirente **decade** dalle agevolazioni prima casa **quando**:

- le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false;
- non trasferisce **entro 18 mesi** la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile oggetto dell'acquisto;
- vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno che **entro un anno** non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Le **agevolazioni non si perdono** se entro un anno dalla vendita o dalla donazione il contribuente acquista terreno e, sempre nello stesso termine, realizza su di esso un fabbricato non di lusso da adibire ad abitazione principale.

Beneficiari: casi particolari

Le **agevolazioni fiscali** sono concesse nei seguenti casi.

Abitazioni non di lusso.

A prescindere dalla categoria catastale in cui risulta censita.

Residence.

Sono applicabili le agevolazioni in caso di vendita di appartamenti situati in complessi turistici e alberghieri, purchè gli stessi non abbiano il requisito della lussuosità.

Villini.

In virtù del principio giurisprudenziale per cui sono applicabili le agevolazioni a prescindere dalla categoria catastale, i benefici fiscali risultano applicabili anche ai villini (categoria catastale A/7), se ritenuti non di lusso.

Fabbricato rurale idoneo all'uso abitativo.

L'agevolazione in esame trova applicazione anche in riferimento ai trasferimenti di case rurali destinate ad abitazione, purché queste ultime non costituiscano pertinenze di un terreno agricolo.

Infatti, nella riformulazione della normativa in materia di “agevolazione prima casa” il legislatore, per individuare gli immobili agevolabili, non rinvia più alla legge n. 408 del 1949, e di conseguenza a tutti gli immobili censiti nel catasto edilizio urbano, ma fa riferimento agli immobili “non di lusso”, così come individuati dal D.M. 2 agosto 1969. Conseguentemente, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione “prima casa”, l'elemento dirimente non è più rappresentato dalla natura urbana o rurale dell'immobile acquistato, ma dalla ricorrenza o meno delle caratteristiche di cui al D.M. 2 agosto 1969.

Abitazione in corso di costruzione.

Si può usufruire delle agevolazioni anche nell'ipotesi in cui il trasferimento riguardi un immobile in corso di costruzione che presenti, seppure in divenire, 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 si è avuta occasione di precisare 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”.

Anche la Corte di Cassazione ha riconosciuto la possibilità di estendere l'agevolazione agli immobili in corso di costruzione. Di recente, con la sentenza n. 18300 del 10 settembre 2004, ha osservato 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)”*.

Abitazione contigua.

Le agevolazioni competono anche quando si acquistano due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, purchè l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969.

In tal senso si è pronunciata la Corte di Cassazione (sentenza 22 gennaio 1998, n. 563) che, con riferimento all'applicazione dell'agevolazione "prima casa" prevista dalla legge 22 aprile 1982, n. 168, ha ritenuto applicabile il regime di favore anche all'acquisto di alloggi *"... risultanti dalla riunione di più unità immobiliari che siano destinati dagli acquirenti, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa; sicché il contemporaneo acquisto di due appartamenti non è di per sé ostativo alla fruizione di tali benefici, purché l'alloggio così complessivamente realizzato rientri, per la superficie, per il numero dei vani e per le altre caratteristiche (...) nella tipologia degli alloggi non di lusso"*.

Analogamente il regime di favore si estende all'acquisto di immobile contiguo ad altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto fruendo dei benefici c.d. "prima casa", ad esempio nei casi di acquisto di una stanza contigua.

Resta fermo che in tale ipotesi l'agevolazione in esame spetta se ricorrono tutte le altre condizioni previste dalla norma agevolativa, ossia l'ubicazione dell'immobile, l'assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune. Mentre non deve essere resa la dichiarazione di non titolarità di diritti di proprietà, uso, abitazione e nuda proprietà.

Coniuge in regime di comunione legale.

Nel caso due coniugi, in regime di comunione legale, acquistino un appartamento da adibire ad abitazione principale, ma solo uno dei due posseda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione (perché, per esempio, l'altro ha già fruito dell'agevolazione in relazione ad un immobile acquistato prima del matrimonio ovvero in separazione dei beni), il beneficio si applica **nella misura del 50%**, cioè limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti.

Titolari di nuda proprietà su altra abitazione.

L'agevolazione "prima casa" compete anche all'acquirente o ai coniugi che siano titolari del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato, sempre che ricorrano le altre condizioni previste dalla legge.

Cittadino italiano non più residente.

Anche chi è emigrato all'estero può acquistare in regime agevolato un immobile, a prescindere dalla sua ubicazione sul territorio nazionale.

Abitazioni di lusso

Le norme attualmente in vigore per le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa si applicano a tutte le abitazioni (incluso ville e villini), **dalla categoria catastale A1 a quella A11**, sono **escluse le categorie A10** (uffici e studi privati).

Sono considerate **abitazioni di lusso** e, quindi, non possono usufruire delle agevolazioni prima casa le abitazioni comprese nella categoria **A1** che presentano le caratteristiche stabilite dal decreto ministeriale del 2 agosto 1969.

D.M. 2 agosto 1969

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

In particolare:

- gli **articoli da 1 a 7** del predetto decreto individuano le **single caratteristiche** in presenza di ciascuna delle quali l'abitazione è considerata di “lusso”;
- l'**articolo 8**, invece, considera abitazioni di lusso “ ... le case e le singole unità immobiliari che abbiano **oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella** allegata al decreto” (ad esempio: superficie dell'appartamento; scala di servizio; ascensore di servizio; ecc.).

Articolo 8

In riferimento a quest'ultima disposizione, la **Commissione Tributaria Centrale** (Sezione XII, decisione n. 3025 del 28 marzo 1988), ha **precisato** che “... l'articolo 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 **rilevate** 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, ecc.).

Abitazioni di lusso

Sono considerate **abitazioni di lusso**:

- 1) Le abitazioni realizzate su **aree destinate dagli strumenti urbanistici**, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso".
- 2) Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di **lotti non inferiori a 3000 mq.**, escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali.
- 3) Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano **cubatura superiore a 2000 mc.** e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati.
- 4) Le abitazioni unifamiliari dotate di **piscina di almeno 80 mq.** di superficie o **campi da tennis** con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.
- 5) Le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva **superiore a mq. 200** (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza **un'area scoperta della superficie di oltre sei volte** l'area coperta.
- 6) Le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva **superiore a mq. 240** (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine).
- 7) Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su **aree comunque destinate all'edilizia residenziale**, quando il **costo del terreno** coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.
- 8) Le case e le singole unità immobiliari che **abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella** allegata al decreto.

Caratteristiche	Specificazione delle caratteristiche
a) Superficie dell'appartamento	Superficie utile complessiva superiore a mq 160 , esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.
b) Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi	Quando la loro superficie utile complessiva supera mq 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana
c) Ascensori	Quando 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.
d) Scala di servizio	Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni od incendi
e) Montacarichi o ascensore di servizio	Quando sono a servizio di meno di 4 piani.
f) Scala principale	a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media; b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.
g) Altezza libera netta del piano	Superiore a m 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
h) Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna	a) in legno pregiato o massello e lastronato; b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato; c) con decorazioni pregiate sovrapposte od imprese.
i) Infissi interni	Come alle lettere a), b), c) della caratteristica h) anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% (cinquanta per cento) della superficie totale.
l) Pavimenti	Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie utile totale dell'appartamento: a) in materiale pregiato; b) con materiali lavorati in modo pregiato.
m) Pareti	Quando per oltre il 30% (trenta per cento) della loro superficie complessiva siano: a) eseguite con materiali e lavori pregiati; b) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.
n) Soffitti	Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.
o) Piscina	Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.
p) Campo da tennis	Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

Ctr Lazio n. 232/14/11**Calcolo dell'area**

In materia di agevolazioni fiscali prima casa e abitazioni di lusso è intervenuta la **sentenza n. 232/14/11** della Commissione Tributaria Regionale del Lazio che ha affermato che, ai fini della disapplicazione delle agevolazioni prima casa, per qualificare un fabbricato come di lusso (immobili che, appunto, non fruiscono dell'agevolazione), **l'area circostante**, che deve essere **sei volte superiore all'area coperta**, deve essere **calcolata includendo nella stessa la superficie occupata dall'immobile pertinenziale o accessorio esistente sulla superficie scoperta**.

Caso

Nel caso di specie, l'Agenzia delle Entrate, in relazione alla compravendita di un fabbricato, recuperava maggiori imposte di registro ed ipotecarie a seguito della decadenza delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa sulla base che l'immobile era da considerarsi di lusso.

In particolare, era stato osservato che l'abitazione in oggetto era da considerarsi di lusso in quanto la **superficie superava i mq 200** ed aveva come **pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta**.

Decisione

I giudici di merito hanno osservato che, ai fini del computo previsto dall'art. 5 del D.M. 2/8/1969, l'area circostante deve essere sei volte superiore all'area coperta e **non può essere calcolata al netto della parte accessoria esistente nel fabbricato**.

A tal proposito, ha riportato la decisione della Commissione Centrale (n. 2286 del 27.03.2001), la quale stabiliva che *“al fine di attribuire la qualifica di fabbricato di lusso, l'area circostante, che deve essere sei volte superiore all'area coperta, va calcolata includendo nella stessa la superficie eventualmente occupata dall'immobile pertinenziale (accessorio) esistente sulla superficie scoperta”*.

Si evince, dunque, che un elemento come la **pertinenza** non può che essere un **elemento di valorizzazione** del complesso nel suo insieme.

22 settembre 2011

Antonio Gigliotti