



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II

INNOVAZIONE E DIRITTO

RIVISTA DI

DIRITTO TRIBUTARIO E DELL'ECONOMIA

3

2016

Acquisto di abitazioni di lusso e regime agevolato ai fini dell'imposta di registro ed Iva

di Maria Cecilia Fregni

Professore ordinario di Diritto tributario
Università di Modena e Reggio Emilia

ABSTRACT

The article deals with the substantial changes introduced with regards to the tax breaks for the purchase of the "Main Home", for the purposes of both the Registry Tax and VAT, in order, in particular, to detect the non-luxury features of the property, stressing that it is now required to refer to the cadastral classification, and not to the criteria set by the Ministerial Decree 2 August 1969.

The legislator has appropriately addressed the matter with the article 33 of Legislative Decree n. 175 of 2014, in order to "realign" the VAT legislation to the legislation on the Registry Tax. However, various jurisprudential issues concerning the previous legislation remain still pending.

KEYWORDS: VAT and Registry Tax - Tax breaks "Main Home" - Luxury Home - Features - Cadastral Classification

SINTESI

L'articolo dà conto delle sostanziali modifiche introdotte nell'ambito delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa", sia ai fini dell'imposta di registro che dell'IVA, nella particolare ottica dell'individuazione dei caratteri non di lusso dell'immobile, sottolineando che si deve ora far riferimento alla classificazione catastale dell'immobile, e non più ai criteri individuati dal d.m. 2 agosto 1969.

Il legislatore è opportunamente intervenuto, con l'art. 33 del D.lgs n. 175 del 2014, per "riallineare" la normativa IVA e uniformarla sul punto alla normativa in tema di imposta di registro. Restano tuttavia ancora vive varie questioni giurisprudenziali, relative alla normativa pregressa.

PAROLE CHIAVE: IVA e Imposta di registro - Agevolazioni fiscali "prima casa" - Abitazione di lusso - Caratteri - Classificazione catastale

SOMMARIO: 1. Premessa. Il quadro normativo: incoerenza sistematica tra acquisti soggetti ad IVA e ad Imposta di registro e successivo "riallineamento" – 2. Chiarimenti interpretativi: la Circolare n. 31/E del 2014 e il superamento dei criteri individuati dal d.m. 2 agosto 1969 – 3. Orientamenti giurisprudenziali della Corte di Cassazione in tema di abitazioni di lusso

1. Premessa. Il quadro normativo: incoerenza sistematica tra acquisti soggetti ad IVA e ad Imposta di registro e successivo "riallineamento"

Al momento dell'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale i

contribuenti persone fisiche, se intendono avvalersi dei benefici fiscali per la prima casa, devono verificare con attenzione la sussistenza di una serie di requisiti, tra i quali il carattere non di lusso dell'abitazione. Le agevolazioni fiscali previste nell'ambito dell'imposta di registro e dell'IVA sono infatti subordinate (anche) a questa condizione; non solo le caratteristiche di lusso dell'immobile non consentono di accedervi *ab imis*, ma anche, ove in un momento successivo all'acquisto esse vengano accertate, gli uffici richiederanno l'imposta nella misura ordinaria, con il sovrappiù di onerose sanzioni amministrative ed accessori.

In sede di stipula dell'atto di trasferimento o di costituzione del diritto reale sull'abitazione per il quale si intende fruire dell'aliquota IVA del 4 per cento, ovvero dell'aliquota in materia di imposta di registro del 2 per cento, oltre all'attestazione della sussistenza delle ulteriori condizioni prescritte per usufruire dell'agevolazione (cfr. Nota II - bis all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.p.r. 26 aprile 1986, n. 131), deve essere dichiarata la classificazione o la classificabilità catastale dell'immobile nelle categorie che possono beneficiare del regime di favore, ossia: cat. A/2 – abitazioni di tipo civile; cat. A/3 – abitazioni di tipo economico; cat. A/4 – abitazioni di tipo popolare; cat. A/5 – abitazioni di tipo ultra popolare; cat. A/6 – abitazioni di tipo rurale; cat. A/7 – abitazioni in villini; A/11 – abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Il riferimento attuale alla categoria catastale dell'immobile acquistato per qualificare come di lusso o meno l'immobile rappresenta un apprezzabile elemento di novità rispetto al passato, dove invece si doveva guardare alle caratteristiche dell'immobile, per come enunciate nel Decreto del Ministero dei Lavori pubblici del 2 agosto 1969¹. La categoria catastale in cui è classificato o classificabile l'immobile rappresenta senz'altro una semplificazione rispetto al quadro normativo previgente, che aveva generato un notevole contenzioso, che ancor oggi, come vedremo, interessa sia i giudici di merito che la Corte di

¹ Cfr. Cass., 21 ottobre 2014, n. 22310 e Cass. 23 giugno 2000, n. 86, ove era tenuto fermo il punto secondo cui l'agevolazione era circoscritta all'acquisto di una casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 agosto 1969, restando del tutto irrilevante la classificazione catastale dell'immobile

cassazione. Presumibilmente, le situazioni che ricadono nella normativa vigente dovrebbero essere meno soggette a divergenze interpretative da parte degli uffici finanziari, da un lato, e dei contribuenti dall'altro.

Tuttavia, il caso in questione è emblematico di come non di rado il legislatore intervenga senza una visione complessiva (ovvero in un modo che potremmo definire "pasticciato"), creando disallineamenti e trattamenti ingiustificatamente differenziati per fattispecie che dovrebbero essere invece considerate in maniera analoga. Con la conseguenza della necessità di dover "mettere una pezza" con interventi successivi, per tamponare il rischio di un trattamento difforme di fattispecie analoghe, che potrebbe comportare, *rectius*, avrebbe comportato uno strascico di problemi applicativi non indifferenti, e non da ultimo una ipotizzabile illegittimità costituzionale per violazione del principio di uguaglianza.

In specie, il legislatore era intervenuto solo sulla normativa relativa all'imposta di registro, lasciando invariata la normativa IVA. L'art. 10 del D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 aveva infatti previsto la modifica dell'art. 1 della Tariffa, Parte prima allegata al D.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, disponendo l'applicazione dell'aliquota del 2 per cento - anziché di quella ordinaria del 9 per cento - : "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)".

Il comma 5 dell'art. 10 prevedeva espressamente che "Le disposizioni del presente articolo si applicano a decorrere dal 1° gennaio 2014".

La "svista" avrebbe comportato che per gli acquisti soggetti ad imposta di registro a partire dal 1° gennaio 2014 si sarebbe dovuto tener fermo il riferimento alla categoria catastale dell'immobile, mentre per gli acquisti soggetti ad IVA avrebbe continuato ad applicarsi il "vecchio" d.m. 2 agosto 1969².

Come si diceva, con la modifica della normativa sull'imposta di registro si era creato un disallineamento tra imposta di registro e IVA, privo di ragion d'essere. Opportunamente, è intervenuto il c.d. decreto Semplificazioni, ossia il D.lgs. 21 novembre 2014, n. 175, entrato in vigore il 13 dicembre 2014. L'art. 33 del

² Così Circ. Agenzia delle Entrate, 21 febbraio 2014, n. 2/E.

medesimo, rubricato "Allineamento definizione prima casa – registro", ha nuovamente uniformato le condizioni previste ai fini dell'imposta di registro e dell'IVA per fruire delle agevolazioni prima casa al momento dell'acquisto³.

Ora infatti la Tabella A, Parte II allegata al D.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, n. 21 prevede l'applicazione dell'aliquota ridotta del 4 per cento alle "case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'art. 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".

In sostanza, anche nel decreto IVA si è sostituita la menzione del d.m. 2 agosto 1969 con l'espresso richiamo alle categorie catastali a cui deve appartenere l'immobile, esattamente come avviene nel testo unico sull'imposta di registro. In altri termini, l'art. 33 ha "allineato" la nozione di "prima casa" rilevante ai fini dell'applicazione dell'aliquota IVA del 4 per cento alla definizione prevista dalla disciplina agevolativa prevista in materia di imposta di registro, ove si applica l'aliquota del 2 per cento. Si procede in entrambi i casi per esclusione, in quanto restano al di fuori del regime di risparmio d'imposta gli immobili classificati nelle categorie A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) e A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).

Il riallineamento così operato fa superare il problema di un diverso trattamento, ai fini dell'IVA e dell'imposta di registro, anche per un'altra fattispecie tipica, ossia l'ipotesi del credito d'imposta occasionato dal riacquisto, entro un anno dalla vendita della prima casa, di "un'altra casa di abitazione non di lusso", ai sensi dell'art. 7, L. 23 dicembre 1998, n. 448⁴.

³ L'art. 33 dispone testualmente che "1. Al n. 21 della Tabella A, Parte II, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, le parole: «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» sono sostituite dalle seguenti: «ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9».

⁴ Art. 7, comma 1, L. n. 488 del 1998: "Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della

2. Chiarimenti interpretativi: la Circolare n. 31/E del 2014 e il superamento dei criteri individuati dal d.m. 2 agosto 1969

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 30 dicembre 2014, n. 31/E ha fornito primi chiarimenti in merito a dubbi o lacune normative ancora sussistenti pur dopo il riallineamento IVA/imposta di registro, offrendo una interpretazione sistematica e coerente in merito ad alcuni casi a legislazione invariata, in quanto non trattati espressamente dal legislatore in sede di modifica (con particolare riguardo al caso del trasferimento di case di abitazione secondarie e comunque non inquadrabili come "prima casa", nonché al caso di appalti relativi alla costruzione di c.d. fabbricati Tupini).

Riferendosi in specie all'art. 33, D.lgs n. 175 del 2014, dopo aver sancito a chiare lettere che "L'applicazione dell'agevolazione IVA "prima casa" è, dunque, vincolata alla categoria catastale dell'immobile, non assumendo più alcun rilievo, ai fini dell'individuazione delle case di abitazione oggetto dell'agevolazione, le caratteristiche previste dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969, che contraddistinguono gli immobili "di lusso", la Circolare ribadisce che le agevolazioni "prima casa" non trovano applicazione in relazione al trasferimento di immobili di uso non abitativo, come quelli rientranti nella categoria catastale A/10 – uffici e studi privati.

Inoltre, sempre secondo la Circolare, qualora in sede di stipula di contratto preliminare di vendita sia stata effettuata la classificazione dell'abitazione come immobile "di lusso" ai sensi del d.m. 2 agosto 1969, con la conseguente applicazione dell'imposta agli acconti sul prezzo di compravendita con un'aliquota superiore all'aliquota del 4 per cento, si ritiene possibile rettificare le relative fatture mediante variazione in diminuzione, ai sensi dell'art. 26 del D.p.r.

tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. L'ammontare del credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso."

n. 633 del 1972, al fine di applicare l'aliquota IVA del 4 per cento sull'intero corrispettivo dovuto.

a) *Cessione di case di abitazione diverse dalla "prima casa"*. Si è detto sopra che tra i problemi che il nuovo assetto normativo non risolve espressamente, figura il caso delle cessioni di case di abitazione diverse dalla "prima casa". In effetti, l'art. 33 del D.lgs. n. 175 del 2014 non ha coordinato il numero 127- *undecies*) con la nuova formulazione del numero 21) della parte II della medesima Tabella. Il citato numero 127- *undecies*), infatti, ai fini dell'individuazione delle abitazioni "di lusso", fa ancora riferimento alle caratteristiche previste dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969.

Ancor oggi dunque il numero 127-*undecies*) della tabella A, Parte III, allegata al D.p.r. n. 633 del 1972 prevede l'applicazione dell'aliquota IVA del 10 per cento "agli atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali aventi ad oggetto case di abitazione (anche in corso di costruzione) non "di lusso" secondo i criteri di cui al decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969 per le quali non ricorrono le condizioni previste per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa", richiamate dal numero 21) della Tabella A, Parte II", allegata al decreto IVA.

Secondo l'interpretazione fornita dalla Circolare, dall'espresso richiamo al numero 21), si evince tuttavia che l'applicazione dell'aliquota del 10 per cento presuppone che oggetto del trasferimento sia un immobile avente la medesima natura/classificazione catastale di quelli che potrebbero potenzialmente fruire dell'agevolazione "prima casa", in presenza di tutte le altre condizioni previste dalla Nota II – *bis* all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.p.r. n. 131 del 1986.

Come testualmente sostenuto, "In base ad un'interpretazione sistematica delle citate disposizioni in materia di trasferimenti immobiliari", deve ritenersi che, ai fini dell'applicazione dell'aliquota IVA del 10 per cento alle cessioni o agli atti di costituzione di diritti reali aventi ad oggetto case di abitazione diverse dalla "prima casa", non assume più alcun rilievo la definizione di "abitazione di lusso" di cui al

d.m. 2 agosto 1969 che deve, pertanto, ritenersi superata.

b) *“Fabbricati Tupini”*: *cessione e appalti relativi alla costruzione*. Le medesime considerazioni valgono anche per le cessioni e gli appalti relativi alla costruzione dei c.d. “fabbricati Tupini”, ricadenti sotto la L. 2 luglio 1949, n. 408. La definizione di case di abitazione “di lusso” di cui al d.m. 2 agosto 1969 deve, altresì, intendersi superata anche ai fini dell’individuazione dei fabbricati o porzioni di fabbricato di cui all’art. 13 della legge richiamata (c.d. fabbricati Tupini), la cui cessione, ricorrendo le condizioni previste dal medesimo n. 127-*undecies*), è soggetta ad IVA con aliquota del 10 per cento.

In altri termini, l’aliquota IVA del 10 per cento si applica – sussistendo gli altri presupposti richiesti dalla normativa – agli atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali aventi ad oggetto case di abitazione (anche in corso di costruzione) ovvero “fabbricati Tupini” classificati o classificabili nelle categorie catastali diverse dalle cat. A/1, cat. A/8, cat. A/9, effettuati a decorrere dall’entrata in vigore del presente provvedimento.

Le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali aventi ad oggetto immobili classificati o classificabili in queste ultime categorie catastali sono invece soggetti ad IVA con applicazione dell’aliquota nella misura ordinaria del 22 per cento.

Il n. 39) della Tabella A, Parte II, allegata al D.p.r. n. 633 del 1972 prevede inoltre l’applicazione dell’aliquota IVA in misura del 4 per cento alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione dei “fabbricati Tupini”, effettuate nei confronti dei soggetti che svolgono attività di costruzione di immobili per la successiva vendita o di soggetti per i quali ricorrono le condizioni richiamate nel n. 21) (condizioni agevolazioni “prima casa”). Anche in tal caso, la Circolare ritiene applicabili le considerazioni sopra esposte, ossia, posto che comunque deve trattarsi di immobili classificati o classificabili catastalmente in categorie diverse dalle cat. A/1, cat. A/8, cat. A/9, ai fini dell’individuazione delle abitazioni la cui costruzione può fruire dell’aliquota agevolata prevista per la

“prima casa”, nonché ai fini dell’individuazione dei “fabbricati Tupini”, rileva, in luogo delle caratteristiche dell’abitazione (di lusso secondo il d.m. 2 agosto 1969), soltanto la classificazione catastale dell’immobile.

3. Orientamenti giurisprudenziali della Corte di cassazione in tema di abitazioni di lusso.

Quanto detto sopra concerne il regime attuale e, prevedibilmente, futuro. Restano però vive molte controversie, oggetto di recente decisione o ancora al vaglio dei giudici, relativamente alle fattispecie pregresse, nelle quali il d.m. 2 agosto 1969 continua a dover essere preso come parametro ai fini della verifica della sussistenza o meno dei requisiti di “abitazione di lusso”.

E’ dunque opportuno fornire una sintesi delle questioni più rilevanti, oggetto delle ultime pronunce da parte della Corte di cassazione.

Il caso più frequente di controversia è quello relativo alla particolare estensione dell’immobile: è di lusso infatti, secondo il decreto ministeriale, la casa unifamiliare di estensione superiore a 200 metri quadrati o l’abitazione in un edificio non unifamiliare di estensione superiore a 240 metri quadrati.

Nel calcolo della superficie non devono essere computati balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto auto, mentre vi sono fatti rientrare anche i muri perimetrali e quelli divisorii (cfr. Cass., 1° dicembre 2015, n. 24469; Cass., 17 gennaio 2014, n. 861). Occorre fare riferimento alla nozione di “superficie utile complessiva” di cui all’art. 6 del d.m. 2 agosto 1969, in forza del quale è irrilevante il requisito dell’abitabilità dell’immobile, siccome da esso non richiamato, mentre quello della “utilizzabilità” degli ambienti, a prescindere dalla loro effettiva abitabilità, costituisce parametro idoneo ad esprimere il carattere lussuoso di un’abitazione. In tal senso si è espressa Cass., 22 gennaio 2016, n. 1173, secondo cui un piano seminterrato e di altezza ridotta (comprensivo di magazzino, cavedio, lavatoio, wc) deve essere incluso nel computo, pur essendo privo del requisito dell’abitabilità. In senso conforme cfr. Cass., 28 giugno 2016, n. 13328, ove si è ritenuto che per superficie utile deve intendersi quella idonea a costituire “unico

alloggio padronale", ossia a consentire l'espletamento al suo interno di tutte le funzioni proprie della vita del "padrone", mentre è irrilevante il requisito dell'abitabilità; ne deriva che deve essere ricompreso nel computo anche un vano seminterrato, seppure di altezza minima inferiore a quella prevista per le stanze destinate ad uso abitativo dal regolamento comunale applicabile e dotato di bocche di lupo, comunque idoneo allo svolgimento della vita abitativa. V. anche in particolare Cass., 15 novembre 2013, n. 25674, secondo la quale è legittima la revoca del beneficio ove, "mediante un semplice intervento edilizio, possa computarsi nella superficie "utile" un vano deposito di un immobile (nella specie, in concreto non abitabile perché non conforme ai parametri aero-illuminanti previsti dal regolamento edilizio), assumendo rilievo - in coerenza con l'apprezzamento dello stesso mercato immobiliare - la marcata potenzialità abitativa dello stesso".

Quanto alla presenza di aree pertinenziali, v. ancora Cass., 28 giugno 2016, n. 13328, che ha ritenuto di lusso un immobile in quanto avente una superficie coperta di mq. 270, superiore al limite di mq. 240 previsto dall'art. 6 del decreto ministeriale, ed avente come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte quella coperta, mentre Cass., 28 giugno 2016, n. 13327, ha rigettato il ricorso dell'ufficio sul presupposto che l'immobile, pur godendo di un'area pertinenziale di superficie di oltre sei volte l'area coperta, era un fabbricato inferiore a mq. 200, in quanto "Entrambe le condizioni debbono, pertanto, sussistere mentre è escluso che una sola di esse valga ad escludere l'agevolazione".

La presenza di piscine o di campi da tennis di per sé non rappresenta un elemento decisivo ai fini dell'inquadramento di un immobile tra quelli di lusso; infatti, secondo Cass., 14 dicembre 2005, n. 27617, l'esistenza di piscine e campi da tennis non è "né insolita, né impossibile" per dimore residenziali. Secondo i giudici, il d.m. 2 agosto 1969 prevede, infatti, che le case di abitazione possano essere dotate di simili accessori e precisa che solo a determinate condizioni essi possono attribuire all'immobile le caratteristiche "di lusso"; in particolare, l'art. 4

dispone che siano considerate di lusso "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.", mentre l'art. 8 prevede che piscine e campi da tennis posti al servizio di un edificio o di un complesso di edifici possano concorrere a determinare la qualità "di lusso" di case e "singole unità immobiliari". Cfr. sul punto anche Cass., 27 ottobre 2015, n. 21908, la quale ha affermato che, in tema di agevolazioni fiscali "prima casa", l'immobile sito in un complesso residenziale deve considerarsi "di lusso" ove dotato di piscina di 89 mq.; la presenza di una piscina, a servizio esclusivo dell'abitazione, autorizza peraltro l'ufficio a recuperare nei confronti dell'acquirente - e non del cedente - l'IVA in misura ordinaria.

Per quanto concerne, infine, la collocazione urbanistica dell'immobile acquistato, Cass., 28 giugno 2016, n. 13312, ha accolto la tesi dell'ufficio, che aveva recuperato l'imposta dovuta a seguito della revoca delle agevolazioni "prima casa" in quanto l'abitazione oggetto della controversia era collocata in area destinata a "ville con giardino" dal Piano Regolatore Generale; nel caso di specie la contribuente opponeva che la destinazione di PRG era successiva alla costruzione dell'immobile in questione e, quindi, irrilevante, non potendosi applicare in via retroattiva il regolamento urbanistico, ed essendo invece necessario far riferimento al tempo della costruzione (e non a quello dell'acquisto). I giudici si sono allineati in questa sede all'orientamento già espresso da Cass., 23 febbraio 2012, n. 2755, secondo cui l'immobile sito in zona qualificata dallo strumento urbanistico comunale come destinata a "ville con giardino" deve essere ritenuto abitazione di lusso ai sensi del d.m. 2 agosto 1969, art. 1, "indipendentemente da una valutazione delle sue caratteristiche intrinseche costruttive, rilevando non già le caratteristiche di lusso intrinseche all'edificio qualificato come "villa" bensì la collocazione urbanistica, la quale costituisce indice di particolare prestigio e, quindi, caratteristica idonea, di per sé, a qualificare l'immobile come "di lusso"". Diversamente da quanto opinato da Cass., 11 febbraio 2014, n. 3080, ma in senso conforme a Cass., 12 marzo 2014, n. 5691;

Cass., 27 aprile 2016, n. 8344 ed a Cass., 18 maggio 2016, n. 10196, i giudici hanno inoltre ritenuto che rilevi il tempo dell'acquisto, e non quello della costruzione, trattandosi peraltro di un "principio che risponde ad evidenti criteri di ragionevolezza e di equità contributiva".