

Semplificazione fiscale – Definizione di “abitazioni di lusso” ai fini IVA

25 Settembre 2014

Il Governo ha rinviato alle Camere lo **Schema di Decreto Legislativo in materia di semplificazione fiscale** (atto n.99), di attuazione della legge delega 23/2014[1], non recependo le osservazioni del Parlamento sulla nuova definizione di “abitazione di lusso” ai fini IVA e riproponendo, pertanto, le criticità connesse in materia, specie con riferimento ai cantieri in corso di costruzione o ristrutturazione.

L’art.33 del Provvedimento, infatti, contiene la **nuova definizione di “abitazione di lusso” rilevante ai fini IVA per poter fruire delle agevolazioni “prima casa”**.

Ai sensi dell’attuale disciplina IVA, le cd. **“abitazioni di lusso” non possono essere vendute con aliquote IVA ridotte** (4% applicabile nel caso in cui l’acquirente abbia i requisiti “prima casa” ovvero 10% applicabile nel caso di cessione di “abitazione non di lusso”) **e sono definite dal DM 2 agosto 1969**.

In base al DM 2 agosto 1969, si considerano “abitazioni di lusso”:

- le unità immobiliari a destinazione abitativa che corrispondono a particolari fattispecie[2], quali ad esempio, unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 240 mq (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine), oppure abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie
- le case o le singole unità immobiliari che possiedono almeno 5 delle caratteristiche tra quelle elencate dal punto 8) della Tabella allegata allo stesso DM, quali ad esempio, superficie utile complessiva superiore a 160 mq, terrazze e balconi, con superficie utile complessiva superiore ai 65 mq.

Per queste, **la costruzione e la successiva cessione sconta sempre l’applicazione dell’aliquota ordinaria al 22%**.

La modifica normativa contenuta nell’art.33 dello Schema di Decreto Legislativo fornisce una **nuova definizione di “abitazione di lusso” rilevante ai fini dell’applicazione delle agevolazioni “prima casa”**.

A tal fine, si definisce come **“abitazione di lusso” l’unità immobiliare catastalmente classificata in:**

- **A/1** (abitazioni di tipo signorile): *unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale,*
- **A/8** (abitazioni in ville): *per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all’ordinario,*
- **A/9** (castelli, palazzi di pregio artistico e storico): *rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le Unità Tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. È compatibile con l’attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.*

In questo modo, la definizione di “abitazione di lusso”, già valida ai fini dell’IMU e dell’Imposta di Registro, viene estesa anche all’ambito IVA.

Diversamente, per la “seconda casa” continua a valere la definizione di “abitazione di lusso” prevista dal DM 2 agosto 1969.

Dal nuovo assetto normativo emergono **criticità relative all’aumento dell’aliquota IVA applicabile alla cessione** (dal 4% al 10%-22%), in particolare, per **i fabbricati già esistenti e**

ristrutturati dalle imprese per la successiva vendita.

Se, infatti, per le nuove costruzioni, si potrà evitare facilmente un classamento in una delle categorie considerate “di lusso” (A/1, A/8 e A/9), a meno che già prima della modifica, gli immobili fossero considerati “di lusso” (es. casa in zona di pregio che non poteva fruire delle agevolazioni “prima casa”, ai sensi del DM 2 agosto 1969), nel caso di fabbricati già accatasti in una delle predette categorie, oggetto di interventi di recupero incisivo, sarà più difficile provvedere ad una variazione successiva.

Tale **problematica** si riscontra particolarmente per le **unità immobiliari in A/1** che, ad oggi, quando non rientranti nella definizione di “abitazione di lusso” di cui al DM 2 agosto 1969, possono fruire, in sede di cessione, dell’applicazione delle aliquote IVA ridotte (4% o 10%), mentre, con la definitiva approvazione del Decreto Legislativo, potranno scontare l’applicazione della sola aliquota ridotta del 10% e non più di quella del 4%.

SCHEMA DI SINTESI: ALIQUOTE IVA PER LA CESSIONE DI ABITAZIONI IN A/1

ALIQUOTA	DISCIPLINA ATTUALE	DISCIPLINA FUTURA
4%	<i>·se l’abitazione non rientra nella definizione di “abitazione di lusso” prevista dal DM 2 agosto 1969</i> <i>·se l’acquirente ha i requisiti “prima casa” (art.1, Nota II-bis della Tariffa allegata al DPR 131/1986)</i>	<i>MAI</i>
10%	<i>·se l’abitazione non rientra nella definizione di “abitazione di lusso” prevista dal DM 2 agosto 1969</i>	<i>·se l’abitazione non rientra nella definizione di “abitazione di lusso” prevista dal DM 2 agosto 1969</i>
22%	<i>in tutti gli altri casi</i>	<i>in tutti gli altri casi</i>

Sul punto, il Parlamento aveva suggerito al Governo di escludere l’applicazione di tale previsione per le cessioni relative alle abitazioni di lusso già costruite, in corso di costruzione o in corso di ristrutturazione alla data di entrata in vigore del Decreto Legislativo[3].

Il Governo, dopo l’approvazione preliminare del Provvedimento il 20 giugno 2014, e la successiva trasmissione alle Camere, ha deciso, lo scorso 19 settembre, di non accogliere le osservazioni che il Parlamento ha formulato sul citato art.33, in quanto, per tali abitazioni, l’esclusione dalla nuova nozione di “abitazione di lusso” «comporterebbe una discriminazione tra immobili, aventi le medesime caratteristiche».

In realtà, il mantenimento dell’attuale definizione di “abitazione di lusso”, per i soli contratti in corso, non crea alcuna disparità di trattamento, ma tutela l’interesse superiore di coloro che avevano già stipulato una promessa di acquisto anche sulla base dell’incidenza fiscale dell’operazione.

In merito, l’ANCE aveva già evidenziato alla Commissione l’opportunità di rinviare, ai fini IVA, l’operatività della nuova nozione di “abitazione di lusso”, quantomeno per i fabbricati accatastati in A/1 (abitazioni di tipo signorile), al definitivo completamento del processo di revisione del catasto dei fabbricati, che comporterà anche una nuova classificazione censuaria di tali immobili.

Sotto tale profilo, tenuto conto di quanto sostenuto dall’ANCE, la posizione del Parlamento appariva equa, poiché consentiva, transitoriamente, di continuare ad applicare i benefici “prima casa” alle cessioni di abitazioni già accatastate in A/1.

Per tali fabbricati, infatti, il nuovo classamento in A/1, come “abitazioni di lusso” comporta l’impossibilità di applicare le agevolazioni “prima casa” (aliquota IVA ridotta al 4%).

In sostanza, il cambiamento nella nozione di “abitazioni non di lusso” incide sulle operazioni relative alle unità immobiliari già costruite e ristrutturate dalle imprese di costruzioni, per la cui cessione sono

stati già stipulati i relativi contratti preliminari.

Del resto, molti fabbricati accatastati in A/1 non presentano di fatto, le caratteristiche “di lusso”, sulla base degli standard costruttivi dell’edificio.

Sarebbe, quindi, opportuno, come già indicato dalle Competenti Commissioni parlamentari, prevedere una moratoria per tutti i contratti in corso.

Tra l’altro, il maggior esborso fiscale sopraggiunto, consistente nel passaggio dall’aliquota IVA del 4% a quelle, più onerose, del 10% ovvero del 22% sul valore d’acquisto, assume un’evidente rilevanza finanziaria, con gravi danni per l’impresa, nonché minori introiti per l’Erario.

Pertanto, occorre valutare la necessità di escludere, ai fini IVA, l’operatività della nuova definizione di “abitazione di lusso” per tutti i contratti in corso, aventi ad oggetto la cessione di unità immobiliari già costruite o ristrutturate, accatastate in A/1.

In merito, l’ANCE ha già intrapreso le più opportune iniziative presso le Competenti Sedi affinché, in sede di riesame del Provvedimento, si possano evitare i probabili effetti negativi sul mercato delle compravendite in corso.

^[1] Cfr. ANCE “Legge Delega fiscale – Le misure d’interesse per il settore” – [ID n. 15281 del 13 marzo 2014](#).

[2] Cfr. artt.1-7 del DM 2 agosto 1969.

[3] Cfr. ANCE “Schema di Decreto Legislativo semplificazioni fiscali – OK del Parlamento” – [ID n.17455 del 4 settembre 2014](#).