

Semplificazioni fiscali: nuova definizione di “abitazione di lusso” – C.M. 31/E/2014

16 Gennaio 2015

Per le cessioni effettuate dal 13 dicembre 2014, per “abitazione di lusso” ai fini IVA si intende l’unità immobiliare censita nelle categorie catastali A/1 – abitazioni di tipo signorile, A/8 – abitazioni in ville ed A/9 – castelli e palazzi di pregio.

Lo conferma l’Agenzia delle Entrate nella **Circolare 30 dicembre 2014, n.31/E**, che, nel fornire i primi chiarimenti sulle misure fiscali contenute nel D.Lgs. 175/2014 (cd. “Semplificazioni fiscali”)[1], si sofferma, altresì, sulla nuova nozione di “abitazione di lusso”, rilevante ai fini dell’applicazione dell’aliquota IVA ridotta al 4% per la “prima casa” [2].

Come noto, l’art.33 del D.Lgs. “Semplificazioni fiscali” interviene sulla definizione di “abitazione di lusso” ai fini IVA, allineandola con la definizione già in vigore nell’ambito della disciplina dell’imposta di registro e dell’IMU.

In particolare, viene definita 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 merito, si ricorda che, ai sensi della previgente disciplina IVA (in vigore fino al 12 dicembre 2014), le cd. “abitazioni di lusso”, che non potevano essere vendute con aliquote IVA ridotte (4% applicabile nel caso in cui l’acquirente avesse i requisiti “prima casa” ovvero 10% nel caso di cessione di “abitazione non di lusso”), erano quelle definite dal D.M. 2 agosto 1969[3].

Al riguardo, l’Agenzia delle Entrate, nella C.M. 31/E/2014:

o **conferma** che, dal 13 dicembre scorso, in caso di **cessione di abitazioni** in presenza dei requisiti “prima casa”, l’**applicazione dell’IVA** con l’aliquota ridotta del **4% è vincolata alla categoria catastale dell’immobile**, mentre non assumono più alcun rilievo le caratteristiche “di lusso” definite dal D.M. 2 agosto 1969[4].

Pertanto, chiarisce la C.M. 31/E/2014, in fase di rogito **per fruire** dell'applicabilità dell'**aliquota IVA** del **4%** come "**prima casa**", devono essere **dichiarati**:

- l'**accatastamento** dell'**unità immobiliare nelle categorie cd. "non di lusso"**[\[5\]](#) che possono beneficiare del regime di favore (ossia nelle categorie A/2 - *abitazioni di tipo civile*; A/3 - *abitazioni di tipo economico*; A/4 - *abitazioni di tipo popolare*; A/5 - *abitazioni di tipo ultra popolare*; A/6 - *abitazioni di tipo rurale*; A/7 - *abitazioni in villini*; A/11 - *abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi*);

- il **possesso** del cd. "**requisiti prima casa**" di cui alla nota II-bis, all'art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986;

o **chiarisce** che la **nuova definizione** di "**abitazione di lusso**" in base al criterio catastale **produce effetti anche per quel che riguarda**:

- la **costruzione** della "**prima casa**", agevolata con l'**aliquota IVA** ridotta del **4%**, in base al n.39 della Tab. A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972 - cd. "**Decreto IVA**";

- la **cessione** di **abitazioni non di lusso diverse dalla "prima casa"**, alla quale si applica l'aliquota IVA ridotta del 10% (ai sensi del n.127-undecies della Tab. A, parte III, allegata al "**Decreto IVA**").

Si ritiene che le medesime considerazioni (criterio catastale per individuare le "abitazioni di lusso") valgono anche nell'ipotesi di **costruzione** della "**seconda casa**"[\[6\]](#).

- la **costruzione**, ovvero la **cessione** di **fabbricati** non di lusso, o loro porzioni, cd. "**Tupini**"[\[7\]](#), effettuate da imprese costruttrici, a cui pure si applicano, rispettivamente, l'aliquota IVA del 4%, ovvero del 10%[\[8\]](#).

In sostanza, **per tutte le operazioni sopra citate**, effettuate a decorrere dal 13 dicembre 2014 si applica l'**IVA** con l'aliquota del **4%**, ovvero del **10%**, a condizione che l'**abitazione**, o i **fabbricati "Tupini"** siano **classificati** nelle **categorie catastali "non di lusso" diverse da A/1, A/8 ed A/9**, ossia nelle categorie:

- **A/2** - *abitazioni di tipo civile*;
- **A/3** - *abitazioni di tipo economico*;
- **A/4** - *abitazioni di tipo popolare*;
- **A/5** - *abitazioni di tipo ultra popolare*;
- **A/6** - *abitazioni di tipo rurale*;
- **A/7** - *abitazioni in villini*;
- **A/11** - *abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi*.

L'Agenzia delle Entrate giunge a tali conclusioni in base ad un'interpretazione sistematica delle disposizioni relative al regime IVA della costruzione/cessione di abitazioni, alla luce delle novità introdotte dal D.Lgs. "**Semplificazioni fiscali**" che, pur riformulando il solo n.21 della Tab. A, parte III, allegata "**Decreto IVA**" (cessione della "**prima casa**"), produce effetti anche sulle disposizioni che

richiamano in predetto n.21, ovvero si riferiscono ancora ai criteri “di lusso” di cui al D.M. 2 agosto 1969[9].

Sotto tale profilo, la C.M. 31/E/2014 precisa, quindi, che la nuova nozione di “abitazione di lusso” basata sul criterio catastale opera anche in assenza di coordinamento normativo fra le predette disposizioni.

Pertanto, la definizione di “abitazione di lusso” prevista dal D.M. 2 agosto 1969, deve ritenersi superata non solo ai fini della cessione di abitazioni con i requisiti “prima casa”, ma anche in caso di costruzione della “prima casa”, nonché di costruzione/cessione della “seconda casa”, ovvero della costruzione, o cessione, dei fabbricati “Tupini”.

Ciò comporta che, dal 13 dicembre 2014, per la **costruzione/cessione** di **abitazioni** accatastate nelle **categorie A/1, A/8 ed A/9** (cd. “**abitazioni di lusso**”), l’IVA si applica con l’**aliquota** ordinaria del **22%**.

Alla luce delle novità introdotte dal D.Lgs. 175/2014, si riporta di seguito uno schema riepilogativo del regime IVA applicabile per la costruzione/cessione di abitazioni.

SCHEMA DI SINTESI N.1: ALIQUOTE IVA PER LA COSTRUZIONE/CESSIONE DI ABITAZIONI

DISCIPLINA PREVIGENTE (FINO AL 12.12.2014)			
COSTRUZIONE/CESSIONE	REQUISITI “PRIMA CASA”	ABITAZIONE “DI LUSO” (D.M. 2.08.1969)	ALIQUOTA IVA
ABITAZIONE	SI	NO	4%
	NO	NO	10%
	SI/NO	SI	22%
DISCIPLINA ATTUALE (DAL 13.12.2014)			
COSTRUZIONE/CESSIONE	REQUISITI “PRIMA CASA”	ABITAZIONE “DI LUSO” (CAT. A/1, A/8, A/9)	ALIQUOTA IVA
ABITAZIONE	SI	NO	4%
	NO	NO	10%
	SI/NO	SI	22%

Premesso che, dalla definizione generale dei suddetti classamenti catastali, si evidenzia una sostanziale coincidenza con le caratteristiche indicate dal D.M. 2 agosto 1969 per l’individuazione delle “abitazioni di lusso”, alcune criticità potrebbero ravvisarsi per le unità di nuova costruzione, o incisivamente ristrutturate, accatastate in A/1.

Queste, infatti, in base alla disciplina previgente, quando non rientranti nella definizione di “abitazione di lusso” di cui al D.M. 2 agosto 1969, potevano fruire, in sede di cessione, dell’applicazione delle aliquote IVA ridotte (4% o 10%), mentre, con la definitiva approvazione del D.Lgs. 175/2014 ed i chiarimenti della C.M. 31/E/2014, scontano, ora, l’applicazione della sola aliquota ordinaria del 22% e non più di quella del 4%, anche se l’acquirente sia in possesso dei cosiddetti “requisiti prima casa” (di cui alla Nota II-bis all’art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986).

SCHEMA DI SINTESI N.2: ALIQUOTE IVA PER LA CESSIONE DI ABITAZIONI IN A/1

ALIQUOTA	DISCIPLINA PREVIGENTE (FINO AL 12.12.2014)	DISCIPLINA ATTUALE (DAL 13.12.2014)
4%	· se l'abitazione non rientra nella definizione di "abitazione di lusso" prevista dal DM 2 agosto 1969 · se l'acquirente ha i requisiti "prima casa" (art.1, Nota II-bis della Tariffa allegata al DPR 131/1986)	MAI
10%	· se l'abitazione non rientra nella definizione di "abitazione di lusso" prevista dal DM 2 agosto 1969	MAI
22%	in tutti gli altri casi	in tutti gli altri casi

Ciò in evidente contrasto con la circostanza che molti fabbricati anche di nuova costruzione, seppur accatastati nella categoria A/1 (prima del 13 dicembre 2014), per effetto dei più moderni standard costruttivi che li caratterizzano, non presentano di fatto, le caratteristiche "di lusso".

Tale anomalia è strettamente correlata all'inadeguatezza della previgente definizione delle categorie catastali abitative, basata su standard costruttivi non più attuali e del tutto superati.

Per questo, l'ANCE aveva evidenziato, nelle competenti Sedi, la necessità di rinviare, ai fini IVA, l'operatività della nuova definizione di "abitazione di lusso" al definitivo completamento del processo di revisione del catasto dei fabbricati, che dovrà interessare non solo i valori catastali, ma anche la definizione delle attuali categorie di censimento delle abitazioni.

In merito, il Parlamento aveva sostanzialmente recepito tale esigenza, suggerendo 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».

Tuttavia, il Governo non ha tenuto conto di tale osservazione, stabilendo l'immediata entrata in vigore della nuova nozione di "abitazione di lusso" ai fini IVA, senza prevedere alcuna fase transitoria per le unità in A/1 attualmente già costruite o in fase di costruzione/ristrutturazione, cedute dopo il 13 dicembre 2014.

In ogni caso, per il futuro, già in sede di progettazione, le imprese dovranno tener conto che, in ogni caso, la realizzazione di case accatastate in A/1 saranno considerate "di lusso" e non potranno fruire, in fase di cessione, dell'aliquota IVA ridotta del 4% o del 10%.

^[1] [Cfr. ANCE "Semplificazioni fiscali - In Gazzetta Ufficiale il D.Lgs. 175/2014" - ID n.18616 dell' 11 dicembre 2014.](#)

^[2] Ai sensi del n.21 della Tab. A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972 (cd. "Decreto IVA").

^[3] In particolare, in base al D.M. 2 agosto 1969, si consideravano "abitazioni di lusso":

- le unità immobiliari a destinazione abitativa che corrispondono a particolari fattispecie, 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.

^[4] _ Nell'ipotesi in cui nel contratto preliminare l'immobile sia stato classificato come "*di lusso*" ai sensi della disciplina previgente (D.M. 2 agosto 1969), applicando, sui relativi acconti, un'aliquota IVA superiore al 4%, è possibile, ove l'immobile sia considerato "*non di lusso*" ai sensi della normativa attuale, rettificare in diminuzione le fatture già emesse (ai sensi dell'art.26 del D.P.R. 633/1972), applicando l'aliquota IVA del 4% (*cfr.* anche R.M. 187/2000).

^[5] _ Ossia quelle diverse dalle abitazioni accatastate nelle categorie A/1, A/8 ed A/9.

^[6] _ Ai sensi del n.127-*quaterdecies*, della Tab. A, parte III, allegata al "*Decreto IVA*".

^[7] _ Si tratta dei fabbricati di cui all'art.13 della legge 408/1949. In particolare, gli edifici non di lusso "Tupini", sono quelli dotati, congiuntamente, di specifiche proporzioni: superficie totale dei piani sopra terra destinata in misura superiore al 50% ad abitazioni, ed in misura non superiore al 25% a negozi (*cfr.* anche legge 1212/1967 e C.M. n.1/E/1994).

^[8] _ Ai sensi del n.39 della Tab. A, parte II, allegata "*Decreto IVA*" ed al n.127-*undecies* della Tab. A, parte III, del medesimo Decreto.

^[9] _ Si tratta, in particolare, del n.39 della Tab. A, parte II e del n.127-*undecies* della Tab. A, parte III, allegata al "*Decreto IVA*".