

Acquisto prima casa e abitazioni di lusso – Sentenza della Cassazione n.2010 del 26 gennaio 2018

15 Febbraio 2018

Per i trasferimenti avvenuti prima del 1 gennaio 2014, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, l'abitazione è di lusso se la superficie utile complessiva supera i limiti di legge, a prescindere dall'abitabilità degli ambienti che la compongono, rilevando, invece, la loro "marcata potenzialità abitativa".

Questa, la decisione della Corte di Cassazione che, con la **Sentenza n. 2010 del 26 gennaio 2018**, ha accolto il ricorso dell'Agenzia delle Entrate che aveva revocato il beneficio "prima casa" (IVA al 4% o registro al 2%) agli acquirenti di un immobile che, avendo una superficie superiore ai 240 mq, rivestiva le caratteristiche dell'abitazione "di lusso", ai sensi del D.M. del 2 agosto 1969.

Tale Decreto, seppur superato dalla disciplina introdotta con il D.Lgs n.23 del 2011, art 10, co. 1, lett. a) che, ai fini dell'esclusione dal beneficio "prima casa" per le abitazioni di lusso, ha introdotto il riferimento al criterio catastale^[1], vale per le compravendite avvenute prima del 1 gennaio 2014^[2].

Dunque, per i trasferimenti che, come quello di specie, sono avvenuti prima del 2014, va considerato quanto disposto dall'art. 6 del D.M. del 2 agosto 1969, secondo cui sono di lusso, tra l'altro, anche: "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)."

La questione processuale nasceva dal calcolo della superficie utile complessiva che, in secondo grado, era risultata inferiore ai 240 mq in quanto, la Commissione Tributaria Regionale aveva escluso dal computo, i locali del sottotetto e del piano seminterrato, poiché privi dell'abitabilità.

Diverso l'avviso della Corte che, invece, includendo nel calcolo della superficie utile (mq 371) anche il sottotetto e il piano seminterrato sebbene privi del requisito dell'abitabilità, configura l'abitazione come "di lusso".

Tale decisione viene presa dalla Corte sulla base di due presupposti: **l'elencazione tassativa dei locali da escludere dal calcolo della superficie utile complessiva indicati nell'art. 6 del sopra citato D.M.**, e il principio per cui il **concetto di "superficie utile complessiva" non va identificato con quello di "superficie abitabile"**.

L'utilizzabilità di una superficie, ad avviso della Corte, prescinde dalla sua abitabilità, anche in coerenza con l'apprezzamento del mercato immobiliare, ed è criterio più idoneo a rappresentare il carattere "di lusso" o meno di una casa.

Va detto che, alla luce delle modifiche normative intervenute sulla materia e in base al principio del *favor rei*^[3] in materia tributaria, nel caso specifico, la Corte di Cassazione pur avendo riconosciuto in capo all'Amministrazione finanziaria la potestà di revocare l'agevolazione, ha escluso l'applicazione delle sanzioni irrogate.

^[1] Si ricorda che le condizioni di accesso ai benefici "prima casa" (IVA al 4% o registro al 2%) riguardano: la natura dell'immobile (gruppo catastale A, ad eccezione delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9); l'ubicazione dell'abitazione, che deve trovarsi nel Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o la trasferisca entro 18 mesi dall'acquisto; la non titolarità esclusiva di altra abitazione nel Comune in cui si trova l'immobile da acquistare; la non titolarità, nemmeno per quote, di altra abitazione situata nel territorio dello Stato acquisita con i benefici "prima casa" o di rivendita dell'immobile già posseduto entro i 12 mesi successivi al nuovo acquisto agevolato (Cfr. l'art. 1, nota

Il-bis della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/86. L'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al DPR131/86 è stato modificato dall'art.10 co.1, lett.a) del D.Lgs n.23 del 2011).

[2] La nuova nozione di abitazione di lusso introdotta, ai fini dell'imposta di Registro, a decorrere dal 1° gennaio 2014 è stata successivamente confermata anche ai fini IVA, a decorrere dal 13 dicembre 2014 (nuovo art.21 della Tab. A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972).

[3] Ai sensi dell'art. 3, del Dlgs 472/1997

31533-Sentenza n.2010 del 26 gennaio 2018.pdf [Apri](#)