

Giurisprudenza

La casa è vecchia ma di lusso: non rientra nel regime agevolato

Gli sconti fiscali in vigore sono concessi verificando gli attributi degli immobili sulla base del Dm del 1969



Nella controversia approdata in Cassazione, la ricorrente Agenzia delle Entrate contesta la pronuncia di una Ctr, confermativa di quella di primo grado, che aveva accolto il ricorso di due contribuenti per l'annullamento dell'avviso di liquidazione delle maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale, dovute in relazione a un trasferimento immobiliare realizzato nel 2001.

L'ufficio, infatti, aveva ritenuto che non dovessero essere riconosciuti i benefici fiscali previsti per la prima casa, trattandosi della compravendita di un'abitazione di lusso, come definita dal Dm 2 agosto 1969.

Il riferimento normativo

Il regime fiscale agevolato previsto per la prima casa riguarda i trasferimenti di abitazioni non di lusso, che sono soggetti a imposta di registro nella misura proporzionale del 3% e alle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 168 euro, sempre che sussistano le condizioni prescritte dalla nota *II-bis* all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo unico dell'imposta di registro (Dpr 131/1986). Non possono, in alcun modo, rientrare nell'ambito applicativo del regime agevolato le compravendite di immobili che, per effetto dei criteri previsti dal Dm del 1969, risultino di lusso.

Ciò posto, l'Agenzia delle Entrate lamenta la violazione degli articoli 6 e 10 del richiamato decreto ministeriale, oltre che dell'articolo 1 del Dm 4 dicembre 1961.

Al riguardo, in base all'articolo 6 sono considerate di lusso 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 macchina)"*.

L'articolo 10 prevede invece che *"alle abitazioni costruite in base a licenza di costruzione rilasciata in data anteriore a quella dell'entrata in vigore del presente decreto si applicano le disposizioni di cui al decreto ministeriale 4 dicembre 1961"*.

Il Dm del 1961, nel definire le abitazioni di lusso, detta sostanzialmente dei criteri meno restrittivi per il contribuente, rispetto a quelli stabiliti dal Dm del 1969. Fatto che induce i contribuenti in contenzioso a invocarne l'applicazione.

In questo quadro, la Corte di cassazione, con l'ordinanza n. 22009 del 27 ottobre, perviene alla conclusione che la fruizione delle agevolazioni prima casa è collegata, dall'articolo 2 del DI 12/1985, alla possibilità di includere gli immobili trasferiti tra le

abitazioni di lusso, facendo esclusivo riferimento ai criteri di cui al Dm 2 agosto 1969, e in particolar modo a quelli individuati dagli articoli 1 e 6, indipendentemente dalla loro data di costruzione. Pertanto, il riferimento contenuto nell'articolo 10, relativo all'applicabilità del Dm 4 dicembre 1961, riguarda esclusivamente le differenti disposizioni agevolative allora vigenti, non potendo estendersi alle agevolazioni prima casa attualmente in vigore.

Marcello Maiorino

pubblicato Giovedì 4 Novembre 2010
