

Giurisprudenza

## Abitabilità e "lusso" disgiunti per le agevolazioni prima casa

**Finiscono nel computo delle superfici utili tutti i vani idonei allo svolgimento di attività proprie della vita quotidiana se non sono espressamente esclusi dalla norma**



La Corte di cassazione ha deciso che, nel calcolo della superficie utile ai fini della qualificazione di un'abitazione come "di lusso", debba computarsi quella relativa ai vani interni dell'abitazione, ancorché privi dell'abitabilità.

Questo il principio di diritto desumibile dalla sentenza n. 12942, depositata il 24 maggio.

### I fatti in causa

Si controverteva in merito alla natura "di lusso" o meno di un immobile, per il quale, successivamente alla sua alienazione, l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate aveva recuperato le imposte di registro, ipotecaria e

catastale, applicandole in misura ordinaria, anziché agevolata, come liquidate in sede di registrazione.

A seguito di sentenza della Ctp favorevole ai contribuenti, la vertenza giungeva innanzi alla Ctr secondo la quale, in riforma della decisione di primo grado, la superficie complessiva dell'immobile alienato era superiore a 240 mq e non valeva la destinazione accessoria dei vani del piano seminterrato, attribuita dai proprietari.

### I motivi di ricorso

Proponevano, allora, ricorso per cassazione i contribuenti, affidato a due motivi di diritto.

In particolare, con il primo motivo, le parti private contestavano che la superficie complessiva coperta dell'immobile fosse considerata interamente ai fini dell'inquadramento dello stesso nella categoria "di lusso".

A loro avviso, invece, nel relativo computo andava ricompresa solo l'area abitabile, con esclusione, quindi, oltre che dei locali espressamente indicati dall'articolo 6 del Dm 2 agosto 1969, anche di tutti quelli non abitabili in ragione delle loro caratteristiche oggettive.

Con il secondo motivo, i contribuenti eccepivano che la sentenza della Ctr non si fosse pronunciata sulla reale condizione dei locali controversi, ritenuto fatto decisivo ai fini del giudizio.

### La sentenza

Dopo aver ritenuto la non pertinenza del secondo motivo di diritto prospettato dai ricorrenti, i giudici passano a vagliare la questione di diritto come invocata nel primo motivo.

In proposito, la Cassazione premette che *"l'art. 6 DM 2 agosto 1969 ... include, tra altri tipi di*

*abitazioni di lusso, le unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 240 mq. (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine), riconnettendo la caratteristica di immobile di lusso al dato quantitativo della superficie dell'immobile, con esclusione, solo, dei predetti ambienti".*

Pertanto, *"la condivisibile giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass. n. 23591 del 2012; n. 10807 del 2012; n. 22279 del 2011) si è, di recente, ormai, attestata nel senso di ritenere che, nel calcolo della superficie utile per stabilire se un'abitazione sia di lusso, debba computarsi quella relativa ai vani interni all'abitazione, ancorché privi dell'abitabilità (in questo caso, da intendersi come conformità alle prescrizioni urbanistiche sotto il profilo dell'abitabilità – oggi agibilità – ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)".*

A questo punto, la Corte suprema spiega i motivi posti alla base del principio di diritto enunciato, ossia: a) la circostanza che i vani interni siano computabili solo se abitabili è un *"requisito ... non richiamato dal D.M. 2 agosto 1969; b) quel che rileva unicamente ai fini del computo della superficie utile è l'idoneità di fatto degli ambienti allo svolgimento di attività proprie della vita quotidiana; c) non è possibile alcuna interpretazione che ampli la sfera operativa della disposizione, atteso che le previsioni relative ad agevolazioni o benefici in genere, in materia fiscale, non sono passibili di interpretazione analogica".*

Da qui, il rigetto del ricorso dei contribuenti.

### **Commento**

Il concetto di abitabilità, oggi agibilità, descritto dal Dpr 380/2001, si lega al rilascio di una certificazione da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale che attesti *"la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente"* (articolo 24, commi 1 e 2).

Ebbene, a parere della Cassazione, confermando l'orientamento consolidato in materia, si deve prescindere dalle prescrizioni urbanistiche in materia di abitabilità dei locali: ciò che conta, per il computo della superficie utile, è la mera idoneità di fatto dei locali allo svolgimento di attività proprie della vita quotidiana.

Limitare la superficie ai soli vani formalmente agibili comporterebbe – di contro – una violazione palese dell'elenco tassativo contenuto nel Dm 2 agosto 1969, che è norma eccezionale e di stretta interpretazione, poiché dettata in materia di agevolazioni fiscali.

### **Pasqualina Principale**

*pubblicato Venerdì 31 Maggio 2013*

---