

CIRCOLARE N. 48/2014

Pordenone, 3 dicembre 2014

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: NUOVO CRITERIO PER INDIVIDUARE GLI IMMOBILI ABITATIVI “DI LUSO” AI FINI IVA

L'articolo 33 del Decreto Semplificazioni, in vigore dal prossimo 13.12.2014, interviene per modificare il n.21) della tabella A parte II allegata al Decreto Iva, relativo all'applicazione dell'aliquota Iva ridotta del 4% per i trasferimenti delle abitazioni considerate non di lusso.

Secondo tale disposizione, nella versione *ante* modifiche, viene considerata abitazione di lusso quell'immobile che presenta le caratteristiche indicate in un vecchio D.M. datato 2 agosto 1969.

La medesima regola veniva applicata anche ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro in misura agevolata (dal 1° gennaio 2014 pari al 2% per effetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n.23/11).

I criteri del D.M. 2 agosto 1969

Da un punto di vista oggettivo, secondo quanto stabilito dal citato D.M. 2 agosto 1969, si considerano “abitazioni di lusso” quelle:

- realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati o approvati, a ville, parco privato ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come “di lusso”;
- realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati o approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq, escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali;
- facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc per ogni 100 mq di superficie asservita ai fabbricati;
- unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq;
- composte di 1 o più vani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a 200 mq (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posti macchine) e aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre 6 volte quella coperta;
- aventi superficie utile complessiva superiore a 240 mq (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchine);
- facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.

Sono inoltre considerate tali le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle contenute nella Tabella allegata al citato D.M. 2 agosto 1969.

Ai fini dell'imposta di registro, tuttavia, con l'art.26 D.L. n.104/13 (sempre con decorrenza 1 gennaio 2014) viene stabilito che se l'atto di trasferimento riguarda un immobile per il quale l'acquirente intende accedere

all'agevolazione prima casa (aliquota 2%), ciò può avvenire a condizione che l'immobile non sia iscritto nelle categorie catastale A/1, A/8, A/9, a nulla più rilevando i criteri stabiliti dal riportato D.M. del 1969.

Pertanto, coordinando le disposizioni in materia di Iva con quelle in tema di imposta di registro dopo le modifiche apportate dal D.L. n.104/13, si è venuto a creare il seguente dualismo:

- se l'atto di trasferimento dell'immobile abitativo "prima casa" è soggetto a Iva, la verifica della qualità dell'immobile (di lusso) avviene con riferimento ai criteri indicati nel D.M. 2 agosto 1969, che non considera in alcun modo la classificazione catastale, bensì gli altri parametri sopra riportati (superfici esterne e interne, presenza di piscine, etc.);
- se l'atto di trasferimento dell'immobile abitativo "prima casa" è, invece, soggetto a imposta di registro, l'applicazione dell'aliquota ridotta del 2% è preclusa se l'immobile è classificato nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Le categorie catastali interessate

<ul style="list-style-type: none">• A/1 (abitazioni di tipo signorile):	<ul style="list-style-type: none">• 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,
<ul style="list-style-type: none">• A/8 (abitazioni in ville):	<ul style="list-style-type: none">• 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,
<ul style="list-style-type: none">• A/9 (castelli, palazzi di pregio artistico e storico):	<ul style="list-style-type: none">• rientrano in questa categoria i castelli e 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.

Come già anticipato nella parte introduttiva, il decreto semplificazioni interviene riportando a un concetto "unico", tra imposta di registro e Iva, la definizione di immobile di lusso, prevedendo con l'art.33 che anche laddove l'atto di trasferimento sia soggetto a Iva l'aliquota del 4% è applicabile solo se l'immobile non è classificato nelle predette categorie A/1, A/8 e A/9.



La modifica introdotta dall'art.33 del Decreto Semplificazioni ha quindi l'effetto di riportare ad un concetto "unico", tra imposta di registro e Iva, la definizione di immobile di lusso, prevedendo che anche laddove l'atto di trasferimento sia soggetto a Iva, l'aliquota del 4% è applicabile solo se l'immobile non è classificato nelle predette categorie A/1, A/8 e A/9.

I mancati coordinamenti

In relazione alla modifica in commento si osserva come il citato art.33 interviene sul n.21 della Tabella A Parte II del d.P.R. n.633/72 che prevede l'applicazione dell'aliquota Iva nella misura del 4% per gli acquisti di immobili "prima casa", dimenticando di apportare la medesima modifica al n.127-undecies della Tabella A Parte III dello stesso d.P.R. n.633/72, che nel prevedere l'applicazione dell'aliquota ridotta del 10% per le cessioni di immobili abitativi "non di lusso" in assenza dei requisiti prima casa continua a fare riferimento esplicito ai criteri del D.M. 2.8.1969.

Ai fini di tale seconda ipotesi, quindi, la classificazione catastale continua a non avere alcuna incidenza sull'applicazione dell'aliquota Iva ridotta del 10%, ma ciò che continua ad avere valore sono ancora i parametri stabiliti dal D.M. 2 agosto 1969.

Questa situazione, frutto di un evidente mancato coordinamento normativo (che dovrà essere risolto), determina situazioni paradossali per cui l'acquisto di un immobile potrebbe passare dall'aliquota Iva del 4% al 22% nel caso in cui si tratti di un immobile diverso dalle categorie A/1, A/8 e A/9, ma con le caratteristiche di lusso ex D.M. 2 agosto 1969 per il quale l'acquirente non può o non vuole accedere all'agevolazione prima casa; ciò in quanto non risulterebbe applicabile l'aliquota del 10% prevista dal citato n.127-undecies.

Va poi aggiunto che tale diversa indicazione nelle due disposizioni produce effetti distorsivi anche per quanto riguarda la connessa disciplina applicabile alle prestazioni relative alla realizzazione dei predetti immobili tramite contratto di appalto. Ciò in quanto:

- il n.39 della Tabella A Parte II del d.P.R. n.633/72 richiama al numero 21) per stabilire l'applicazione dell'aliquota Iva ridotta del 4% con riferimento alle prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto relativi alla costruzione di immobili non di lusso che fruiscono dell'agevolazione prima casa;
- il n.127-*quaterdecies* della Tabella A Parte III dello stesso d.P.R. n.633/72 richiama il n.127-undecies per stabilire l'applicazione dell'aliquota Iva ridotta del 10% con riferimento alle prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto relativi alla costruzione di immobili non di lusso ma che non fruiscono dell'agevolazione prima casa.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.