

Immobili di lusso: i chiarimenti della C.M. 31/E/2014

Con l'art. 33 del D.Lgs. 175/2014 (meglio noto come Decreto semplificazioni), è stato posto rimedio al disallineamento nella definizione degli **immobili di lusso** ai fini IVA e ai fini dell'imposta di registro, frutto dell'entrata in vigore della riforma delle imposte d'atto a partire dal 1° gennaio 2014.

Come noto, per l'ottenimento dall'agevolazione "prima casa" sono richiesti determinati requisiti:

- **requisiti soggettivi** dettati sia per gli atti soggetti ad IVA che per gli atti soggetti a imposta proporzionale di registro dalla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986;
- **requisiti oggettivi: non deve trattarsi di immobili di lusso.**

Con l'entrata in vigore delle imposte d'atto, dal **1° gennaio 2014**, ai fini dell'imposta di registro sono considerati immobili di lusso le unità immobiliari classificate in catasto nelle categorie A/1, A/8 e A/9 a prescindere dalle loro caratteristiche.

Ai fini dell'ottenimento dell'agevolazione ai fini IVA, invece, è rimasto fermo il riferimento agli immobili di lusso come definiti nel Decreto del ministro dei Lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.

Per effetto delle modifiche contenute nell'art. 33 del D.Lgs. semplificazioni fiscali, in vigore dal 13 dicembre 2014, anche per usufruire dell'aliquota ridotta del 4%, disposta dal punto 21, Tabella A, parte seconda, allegata al D.P.R. 633/1972, si potrà far riferimento alla **categoria catastale degli immobili** e saranno considerati di lusso, quindi non agevolabili, le unità immobiliari classificate in catasto nelle categorie A/1, A/8 e A/9 a prescindere dalle loro caratteristiche.

Pertanto, a decorrere dall'entrata in vigore del decreto, in sede di stipula dell'atto di trasferimento o di costituzione del diritto reale sull'abitazione per il quale si intende fruire dell'aliquota IVA del 4 per cento, deve essere dichiarata la classificazione o la classificabilità catastale dell'immobile nelle categorie che possono beneficiare del regime di favore (cat. A/2 ó abitazioni di tipo civile; cat. A/3 ó abitazioni di tipo economico; cat. A/4 ó abitazioni di tipo popolare; cat. A/5 ó abitazioni di tipo ultra popolare; cat. A/6 ó abitazioni di tipo rurale; cat. A/7 ó abitazioni in villini; A/11 ó abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi), oltre all'attestazione della sussistenza delle ulteriori condizioni prescritte per usufruire dell'agevolazione (requisiti soggettivi).

Da segnalare che la normativa richiamata non ha coordinato il numero 127-undecies) con la nuova formulazione del numero 21) della parte II della medesima Tabella. In particolare, il numero 127-undecies) prevede l'applicazione dell'aliquota IVA del 10 per cento agli atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali aventi ad oggetto case di abitazione (anche in corso di costruzione) non ódi lussoó secondo i criteri di cui al decreto del **Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969** per le quali non ricorrono le condizioni previste per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa", richiamate dal numero 21) della Tabella A, parte II, allegata al medesimo D.P.R. n. 633 del 1972.

Di conseguenza, mentre per l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata del 4%, per l'acquisto della prima casa, può farsi riferimento, dal 13.12.2014 alla **categoria catastale degli immobili**, per l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata del 10% relativa agli atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali aventi a oggetto case di abitazione (anche in corso di costruzione) non ódi lussoó continua a valere il riferimento ai criteri di cui al decreto del **Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969**.

L'Amministrazione Finanziaria con la **C.M. 31/E/2014**, emanata in commento delle novità introdotte dal D.Lgs. 175/2014, ha chiarito che in base a un'interpretazione sistematica del numero 127-undecies) e del numero 21) Tabella A, parte seconda, allegata al D.P.R. 633/1972 (in particolare dato il riferimento del numero 127-undecies) agli immobili per i quali non ricorrono le condizioni previste per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa", richiamate dal numero 21) della Tabella A, parte II, allegata al medesimo D.P.R. n. 633 del 1972) deve ritenersi che, ai fini dell'applicazione dell'aliquota IVA del 10 per cento alle cessioni o agli atti di costituzione di diritti reali aventi a oggetto case di abitazione diverse dalla "prima casa", non assume più alcun rilievo la definizione di "abitazione di lusso" di cui al decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 che deve pertanto ritenersi superata.

Di conseguenza, l'aliquota IVA del 10 per cento si applica ó sussistendogli altri presupposti richiesti dalla norma ó agli atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali aventi a oggetto case di abitazione (anche in corso di costruzione)

ovvero fabbricati Tupini classificati o classificabili nelle categorie catastali diverse dalle cat. A/1, cat. A/8, cat. A/9, effettuati a decorrere dall'entrata in vigore del D.Lgs. 175/2014 (ovvero il 13.12.2014).