

AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA” E SUPERFICIE UTILE

Premesso che l’art. 6 del D.M. 2 Agosto 1969 precisa che sono considerate abitazioni 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 il posto macchina”, si chiede di sapere se esistono indicazioni da parte dell’amministrazione finanziaria ovvero decisioni giudiziarie che precisano cosa debba intendersi per superficie utile.

Si chiede, in particolare, se la superficie utile è la somma delle superfici interne dei singoli vani (non considerandosi quindi i muri divisorii) ovvero è la superficie dell’intera abitazione misurata in base al suo perimetro (esclusi o inclusi i muri di fabbrica e/o i muri divisorii da altre unità immobiliari o parti comuni).

Ai fini dell’applicazione dell’agevolazione “prima casa”, l’art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR fa riferimento alle case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del ministero dei lavori pubblici, 2 Agosto 1969.

Il bene “casa di abitazione” viene generalmente definito come “ogni costruzione destinata a dimora delle persone e delle loro famiglie, cioè strutturalmente idonea ad esser utilizzata ad alloggio stabile di singole persone o di nuclei familiari, a nulla rilevando che la stessa sia abitata in via permanente o saltuaria” (cfr. Lomonaco, *Problematiche concernenti i trasferimenti della c.d. prima casa di abitazione*, in *Novità e problemi nell’imposizione tributaria relativa agli immobili*, Quaderno della Fondazione italiana per il Notariato, 4/2006, 174, che cita testualmente Circ. Min. 17 aprile 1981, n. 14, con riferimento alle case di abitazione non di lusso di cui all’art. 13 L. 408/1949).

Pur nella scarsa casistica, rinvenibile nella prassi e in giurisprudenza, ai fini della qualificazione dell’abitazione come bene non di lusso, per l’applicabilità dell’agevolazione c.d. “prima casa, è pacificamente ritenuta irrilevante la classificazione catastale, in quanto la distinzione nelle diverse categorie ha solo la funzione di indicare una rendita catastale proporzionata al tipo di abitazione, anche se è verosimile che per alcune categorie siano di regola riscontrabili caratteristiche di lusso (Cass. 2595/1988; Circ. 38/E 2005).

L'irrelevanza della categoria catastale non va però intesa in senso assoluto essendo pur sempre necessario che l'immobile sia strutturalmente e tipologicamente un'abitazione (cfr. Lomonaco, *Problematiche...*, cit., 175).

All'abitazione strettamente intesa si riferisce anche la norma di cui all'art. 6 del DM citato che, individuando uno dei criteri per la qualificazione dell'abitazione "di lusso" nella consistenza dell'immobile in misura superiore a 240 mq di "superficie utile complessiva", esclude espressamente dal computo della superficie utile i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e il posto macchina.

Anche la giurisprudenza in proposito sembra seguire lo stesso criterio. La Commissione tributaria provinciale di Piacenza, nella sentenza n. 248/1999 ha espressamente escluso che nel computo della superficie ai sensi del predetto art. 6 debba essere considerata quella di un piccolo fabbricato insistente sull'area cortilizia scoperta annessa all'immobile abitativo poiché non facente parte "*della abitazione vera e propria*".

Detto in altri termini, quindi, sembra che la verifica della insussistenza dei requisiti "di lusso" ai sensi dell'art 6 del DM menzionato, ai fini dell'applicabilità dell'agevolazione c.d. "prima casa" debba avere ad oggetto l'immobile che strutturalmente e tipologicamente sia qualificabile come abitazione, da intendersi peraltro in senso stretto, escludendo cioè anche eventuali accessori.

Più in generale, poiché le regole qualificatorie contenute nel DM citato riguardano le singole unità immobiliari, si è affermato che, ove non vi sia una specifica previsione (come quella che collega l'area di pertinenza alla superficie coperta), la dimensione che rileva come indice di "bene di lusso" è quella della singola unità immobiliare (Così Studio 81/2003/T, *Caratteristiche dimensionali degli immobili non di lusso*, est. PETERUTI).

Quanto al concetto di "superficie utile complessiva" le norme del decreto su citato non ne contengono una definizione.

Qualora si ritenesse coincidente la nozione di "superficie utile complessiva" con quella di "superficie lorda" si dovrebbe far riferimento ad una estensione comprensiva delle componenti costruttive verticali, interne ed esterne. Al contrario, laddove si facesse riferimento ad una estensione considerata al netto delle componenti costruttive verticali si dovrebbe ritenere che la nozione di "superficie utile" risulti coincidente con quella di "superficie netta".

Per delimitare il concetto in esame è possibile fare riferimento alla definizione di superficie utile contenuta ad esempio nella legislazione per l'edilizia residenziale pubblica. L'art. 1 del DM 26 aprile 1991, e nell'articolo 6 d.m. 5 agosto 1994, sancisce che s'intende "*per superficie utile*

abitabile [...] la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre". Nell'art. 3, d.m. 10 maggio 1977 (determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici) è disposto che *"per superficie utile abitabile s'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi" .*

Per ovviare alla mancanza di criteri generali ed ufficiali per individuare le definizioni dei concetti più sovente e largamente adoperati in materia di edilizia anche il ministero dei lavori pubblici si è espresso emanando una circolare, in base alla quale per superficie utile si deve intendere *"la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, le cantine, le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci"*. (cfr. Circolare ministero dei lavori pubblici 23 luglio 1960, n.1820 - definizioni in materia di costruzioni edilizie)

Il fatto che l'art. 5 del D.M. 2.8.1969 escluda espressamente dalla superficie utile complessiva tutte le zone esterne alla parte di immobile direttamente utilizzata per abitazione ("balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina") ha però indotto una parte della giurisprudenza tributaria a ritenere che nel computo della superficie utile ai fini dell'applicazione dell'agevolazione debba *"essere conteggiata tutta la zona interna, ivi compresi i muri perimetrali, i tramezzi interni, la zona camino ecc."* in quanto, secondo il giudice di merito, *"Il criterio seguito dalla norma, ...non è quello della calpestabilità (poiché tale caratteristica riguarderebbe anche le zone esterne), ma quello dell'appartenenza alla parte interna dell'unità abitativa"* (Sent. n. 44 del 10 luglio 2008 della Comm. trib. reg. di Roma, Sez. III.).

Muovendo dal presupposto che per "superficie utile", nel gergo commerciale, si allude alla superficie di calpestio (e quindi al netto dei muri sia interni che perimetrali) alcuni hanno ritenuto che tale concetto vada comunque ridisegnato, sia alla luce di quanto disposto dagli stessi articoli 5 e 6 del DM 2 agosto 1969 - i quali espressamente escludono dal computo della "superficie utile" i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte le scale e il posto macchina - sia, più in generale, alla luce della normativa tecnica che di tale concetto ha offerto una definizione, seppur ad altri fini rispetto alla materia della prima casa (cfr. in questo senso Busani, *Manuale dell'imposta di registro*, Milano..., 376).

Il previgente testo normativo che individuava le caratteristiche delle abitazioni di lusso sembrava d'altronde improntato a questa logica. Nella tabella allegata al DM 4 dicembre 1961 si

faceva infatti riferimento alla “superficie utile **netta** complessiva” escludendo comunque dal computo “terrazze e balconi, cantine soffitte e scala”.

In quest’ottica un’altra parte della giurisprudenza ha di recente affermato che “*per superficie “utile” di cui all’art. 6 del D.M. 02.08.1989, che elenca le caratteristiche delle abitazioni di lusso, per definizione normativa, si deve intendere quella “calpestabile” e non quella lorda*” (Sent. n. 50 del 18 marzo 2010 della Comm. trib. reg. di Roma).

In conclusione, pur in assenza di indicazioni certe provenienti dalla prassi dell’amministrazione finanziaria e dalla giurisprudenza tributaria, sulla scorta della disamina effettuata pare possibile sostenere che per “superficie utile complessiva” possa intendersi la superficie utile netta dell’abitazione in senso stretto.

Susanna Cannizzaro