

REQUISITI OGGETTIVI PER LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA – FABBRICATI NON DI LUSSO AI FINI IVA

L'art. 33 del D.Lgs. 21 novembre 2014, n. 175 (in G.U. n. 277 del 28.11.2014), in vigore dal 13 dicembre 2014, ha modificato il n. 21 della Tabella A, Parte II, allegata al d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, le parole: «non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969» sostituendole con le seguenti: «ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9».

I requisiti oggettivi per ottenere le agevolazioni per la prima casa, in caso di atto soggetto ad Iva, sono in tal modo equiparati a quelli previsti ai fini dell'imposta di registro a norma dell'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986, come modificato dall'art. 10 del d. lgs. n. 23/2011: in entrambi i casi, rileva esclusivamente la classificazione catastale dell'unità immobiliare, e non vengono più richiamate le caratteristiche di lusso, di cui al D.M. 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.

Cfr. sul punto la Circ. Agenzia Entrate 30 dicembre 2014, n. 31/E, § 24.1, ove si precisa che “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”; e che “qualora in sede di stipula di contratto preliminare di vendita sia stata effettuata la classificazione dell'abitazione come immobile “di lusso” ai sensi del decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969, con la conseguente applicazione dell'imposta agli acconti sul prezzo di compravendita con un'aliquota superiore all'aliquota del 4 per cento, è possibile rettificare le relative fatture mediante variazione in diminuzione, ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. n. 633 del 1972”.

La suddetta Circolare n. 31/E del 2014 ha inoltre (ai §§ 24.2 e 24.3) dettato ulteriori chiarimenti in relazione ai requisiti “non di lusso” richiesti da altre norme del D.P.R. n. 633/1972, non coordinate con la modifica normativa suesposta.

In primo luogo, il numero 127-*undecies*) della tabella A, parte III, allegata al D.P.R. n. 633 del 1972 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 “di lusso” 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. L'art. 33 del decreto legislativo in commento non ha coordinato il numero 127-*undecies*) con la nuova formulazione del numero 21) della parte II della medesima Tabella. Il citato numero 127-*undecies*), infatti, ai fini dell'individuazione delle abitazioni “di lusso”, fa ancora riferimento alle caratteristiche previste dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969. Tuttavia, dall'espresso richiamo al numero 21), si evince che l'applicazione dell'aliquota del 10 per cento presuppone che oggetto del trasferimento sia un immobile avente la medesima natura/classificazione catastale di quelli che potrebbero potenzialmente fruire dell'agevolazione “prima casa”, in presenza di tutte le altre condizioni previste dalla nota II-*bis* all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986. In base ad un'interpretazione sistematica delle citate disposizioni in materia di trasferimenti immobiliari, 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 ad 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.

In base alle medesime considerazioni, la definizione di case di abitazione “di lusso” di cui al D.M. Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969 deve, altresì, intendersi superata anche ai fini dell'individuazione dei fabbricati o porzioni di fabbricato di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408 (c.d. fabbricati Tupini), la cui cessione, ricorrendo le condizioni previste dal medesimo n. 127-undecies), è soggetta ad IVA con aliquota del 10 per cento. Di conseguenza, l'aliquota IVA del 10

per cento si applica – sussistendo gli altri presupposti richiesti dalla norma – agli atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali aventi ad 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 presente provvedimento. Le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali aventi ad oggetto immobili classificati o classificabili in queste ultime categorie catastali sono soggetti ad IVA con applicazione dell'aliquota nella misura ordinaria del 22 per cento.

Infine, il n. 39) della Tabella A, parte II, allegata al d.P.R. n. 633 del 1972 prevede l'applicazione dell'aliquota IVA in misura del 4 per cento alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione dei fabbricati di cui all'art. 13 della legge n. 408 del 1949 (c.d. fabbricati Tupini), effettuate nei confronti dei soggetti che svolgono attività di costruzione di immobili per la successiva vendita o di soggetti per i quali ricorrono le condizioni richiamate nel n. 21) (condizioni agevolazioni "prima casa"). Anche in tal caso, in forza delle considerazioni espresse nel paragrafo precedente, ai fini dell'individuazione delle abitazioni la cui costruzione può fruire dell'aliquota agevolata prevista per la "prima casa", nonché ai fini dell'individuazione dei fabbricati Tupini, rileva, in luogo delle caratteristiche dell'abitazione (di lusso secondo il decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969), soltanto la classificazione catastale dell'immobile. In entrambi i casi, deve trattarsi di immobili classificati o classificabili catastalmente in categorie diverse dalle cat. A/1, cat. A/8, cat. A/9.