

CARATTERISTICHE DELLE CASE DI ABITAZIONE AI FINI DELLE AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA”

§§§

IN AMBITO IMPOSTA DI REGISTRO

Cessioni effettuate da “privati” o da “imprese” in campo Iva/esente ai sensi dell’art. 10, co. 1°, n. 8-bis), d.P.R. n. 633/1972.

Con effetto dal 1° gennaio 2014, l’aliquota agevolata del 2% si applica ai trasferimenti a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, e agli atti traslativi o costitutivi, della nuda proprietà, dell’usufrutto, dell’uso e dell’abitazione relativi alle stesse, ricorrendo le condizioni di cui alla Nota II-bis) all’art.1, Tariffa, Parte Prima, d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. *[Cfr. art. 1, n. 1, Tariffa, Parte Prima, d.P.R. n. 131/1986]*

Ai sensi dell’art. 1, n. 1, Tariffa, Parte Prima del T.U.R., ai trasferimenti aventi ad oggetto case di abitazione di categoria catastale A1, A8 e A/9 e ai trasferimenti di case di abitazione in genere rispetto ai quali non ricorrono le condizioni “prima casa”, si applica l’imposta di registro nella misura ordinaria del 9%.

Tassazione “prima casa”

REGISTRO: **2%**

IPOTECARIA : **Euro 50**

CATASTALE: **Euro 50**

BOLLO: **esente**

Tassazione “ordinaria”

REGISTRO: **9%**

IPOTECARIA : **Euro 50**

CATASTALE: **Euro 50**

BOLLO: **esente**

IN AMBITO IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

Cessioni effettuate da “imprese” in campo Iva/imponibile ai sensi dell’art. 10, co. 1°, n. 8-bis, d.P.R. n. 633/1972

Con effetto dal 13 dicembre 2014, l’aliquota agevolata del 4 % si applica ai trasferimenti a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, e agli atti traslativi o costitutivi, della nuda proprietà, dell’usufrutto, dell’uso e dell’abitazione relativi alle stesse, ancorché non ultimate, purché permanga l’originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all’articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. *[Cfr. n. 21, Tabella A, Parte II, d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, come modificato dall’art. 33, d.lgs. 21 novembre 2014, n. 175, con effetto dal 13 dicembre 2014]*

Ai sensi del n. 127-undecies), Tabella A, Parte III, d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633/1972, alle cessioni di case di abitazione 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, anche se assegnate in proprietà o in godimento a soci da cooperative edilizie e loro consorzi, ancorché non ultimate, purché permanga l’originaria destinazione, qualora non ricorrano le condizioni richiamate nel numero 21) della parte seconda della tabella, si applica **l’aliquota Iva del 10%**.

Da quanto sopra emerge che gli immobili delle categorie catastali A1, A8 e A9 non identificano le case di abitazione aventi caratteristiche di lusso, ma identificano una specie di case alle cui cessioni non si rende applicabile il beneficio dell’Iva 4%.

Al di fuori del perimetro delle cessioni Iva di “prima casa”, ai fini dell’applicazione dell’Iva ridotta del 10%, continua ad assumere rilevanza la natura non lussuosa delle abitazioni, da determinarsi in base ai criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.

Alle cessioni di case di lusso si applica l’Iva nell’**aliquota ordinaria del 22%**.

Da tanto discende quanto segue.

1. le cessioni di case di abitazione classificate o classificabili nelle categorie catastali A2, A3, A4, A5, A6, A7 e A11, ricorrendone le condizioni “prima casa”, possono fruire dell’Iva 4%, indipendentemente dalle caratteristiche delle case stesse;

2. alle cessioni di una case di abitazioni classificate o classificabili nelle categorie catastali A2, A3, A4, A5, A6, A7 e A11, rispetto alle quali non ricorrono le condizioni “prima casa”, l’aliquota Iva applicabile è quella del 22% o del 10%, a seconda che le case abbiano o non abbiano le caratteristiche di lusso di cui al D.M. 1969;
3. il meccanismo di cui al punto 2. si rende applicabile anche nelle ipotesi di decadenza dai benefici “prima casa” per mendacio o per alienazione nel quinquennio non seguita da riacquisto entro l’anno di altra casa da destinare a propria abitazione principale;
4. le cessioni di case di categorie A1, A8 e A9 non possono fruire del beneficio dell’aliquota 4%, ma possono fruire dell’aliquota ridotta del 10%, qualora non rivestano le caratteristiche di lusso di cui al D.M. 1969.

Tassazione “prima casa”

IVA: 4%

IPOTECARIA: Euro 200,00

CATASTALE: Euro 200,00

BOLLO: Euro 230,00

Tassazione “ordinaria”

IVA: 10% o 22%

IPOTECARIA: Euro 200,00

CATASTALE: Euro 200,00

BOLLO: Euro 230,00

RTRABACE - 2014

A PARTIRE DAL **13 DICEMBRE 2014** se l'**abitazione** sia accatastata o accatastabile astrattamente in categoria:

A2, A3, A4, A5, A6, A7 o A11

occorre guardare alla posizione dell'ACQUIRENTE

NON HA I REQUISITI (SOGGETTIVI) PRIMA CASA

Bisogna andare a verificare, come un tempo, se il bene ricade nei requisiti NON di lusso di cui al vecchio DM del 1969 (dimensioni, piscine, campi da tennis):

* se **DI** lusso (ex DM del 1969).....IVA AL **22%**

* se **NON** di lusso (ex DM del 1969).....IVA AL **10%**

A1, A8 o A9

NON occorre guardare alla posizione dell'ACQUIRENTE, in quanto l'avere o meno i **requisiti soggettivi prima casa è assolutamente irrilevante**. Occorre solo verificare se il bene ricade nei requisiti NON di lusso di cui al vecchio DM del 1969 (dimensioni, piscine, campi da tennis):

* se **DI** lusso (ex DM del 1969).....IVA AL **22%**

* se **NON** di lusso (ex DM del 1969).....IVA AL **10%**

CLAUSOLA

Ai sensi dell'articolo 10 numero 8 bis del DPR 633 del 1972, al presente atto si applica **(eventualmente: limitatamente all'appartamento con relative pertinenze subb *** e ***, del prezzo di Euro ***)** l'I.V.A., in quanto lo stesso ha ad oggetto il trasferimento di una porzione di fabbricato (non strumentale per natura) **costruito (ovvero ristrutturato con lavori eseguiti ai sensi della Legge 457 del 1978 ovvero del Dpr 380 del 2001)** dalla società venditrice, i cui lavori sono stati **ultimati da meno di cinque anni**.

Di conseguenza, tale atto scontrerà le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

IPOTESI NON DI LUSSO

Peraltro, l'IVA è applicabile nella misura **ridotta del 10%** ai sensi del N. 127 undecies della Tabella, Parte III allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 N. 633, trattandosi nel caso di specie di casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al DM 2 agosto 1969.

IPOTESI DI LUSSO

Peraltro, l'IVA è applicabile nella misura **ordinaria del 22%**, trattandosi nel caso di specie di casa di abitazione di lusso secondo i criteri di cui al DM 2 agosto 1969.