

Circolare 30 dicembre 2014 n. 31/E

OGGETTO:

Commento alle novità fiscali - Decreto legislativo 21 novembre 2014, n. 175. Primi chiarimenti.

(...)

24. ALLINEAMENTO DEFINIZIONE PRIMA CASA IVA – REGISTRO (ARTICOLO 33 )

(...)

24.2 CESSIONI DI CASE DI ABITAZIONE DIVERSE DALLA “PRIMA CASA”

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. 65

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.