

Se la prima casa è di lusso le agevolazioni decadono

di Paola Mammarella

Ma come si misura il pregio dell'abitazione? Lo spiega la Cassazione in una nuova sentenza

06.02.2024 - Come si determinano le caratteristiche di lusso che fanno perdere le agevolazioni prima casa? Sul tema, abbastanza noto, continuano ad esserci incertezze che danno vita a contenziosi.

La Corte di Cassazione, con la sentenza 33699/2023, ha fatto il punto della situazione sulla normativa vigente.

Abitazioni di lusso e agevolazioni prima casa

Il caso preso in esame dalla Cassazione riguarda il ricorso contro un avviso di liquidazione con cui l'Agenzia delle Entrate ha revocato ad un contribuente le agevolazioni fiscali sulla prima casa.

Il contribuente, all'atto di acquisto dell'abitazione, destinata a prima casa, ha pagato l'imposta di registro ridotta, ma l'Agenzia ha rilevato che l'immobile acquistato è un'abitazione di lusso, che non ha diritto alle agevolazioni prima casa.

L'Agenzia delle Entrate, per revocare le agevolazioni prima casa, ha fatto riferimento agli articoli 5 e 6 del DM 1072/1969, che definisce le caratteristiche delle abitazioni di lusso. Si tratta della presenza di una superficie utile complessiva superiore a 200 metri quadri e, come pertinenza, di un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta e della presenza di una superficie utile complessiva superiore a 240 metri quadri.

Il contribuente ha segnalato che la sua abitazione non possiede tutti i requisiti indicati negli articoli 5 e 6.

Secondo il contribuente, inoltre, l'Agenzia delle Entrate avrebbe dovuto instaurare un contraddittorio preventivo con il contribuente prima di emettere l'avviso di rettifica per recuperare l'agevolazione non spettante.

La questione è quindi arrivata in Cassazione.

Quando l'abitazione è di lusso e perde le agevolazioni prima casa

In primo luogo, la Cassazione ha spiegato che, con riguardo all'imposta di registro e in assenza di una specifica previsione di legge, l'amministrazione finanziaria non ha alcun obbligo di instaurare un contraddittorio preventivo con il contribuente prima dell'emanazione dell'avviso di rettifica.

Entrando nel merito della classificazione degli immobili, la Cassazione ha ricordato che oggi, in base alle modifiche introdotte dal D.lgs 23/2011, le agevolazioni prima casa non spettano agli immobili nelle categorie catastali A1 (Abitazioni di tipo signorile), A8 (Abitazioni in ville) e A9 (Castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici), mentre non è più richiesta la sussistenza delle caratteristiche elencate nel DM 1072/1969.

Ad ogni modo, la Cassazione ha spiegato e sintetizzato i contenuti del DM 1072/1969, utilizzato dall'Agenzia per revocare le agevolazioni prima casa. Sono di lusso:

- le unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 240 metri quadri (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e i posti macchine), a prescindere che si tratti di unità immobiliari unifamiliari o di appartamenti in un condominio;
- le unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 200 metri quadri (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e i posti macchine) con un'area pertinenziale scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.

Sulla base di questi motivi, la Cassazione ha respinto il ricorso e confermato la revoca delle agevolazioni prima casa.