

**MUTUI CASA**  
 Tassazione agevolata  
 solo con l'opzione  
 ▶ pagina 21

**6%**  
 Impianti fotovoltaici: coefficiente  
 per il test di operatività

**FOTOVOLTAICO**  
 Le indicazioni  
 per non operative  
 ▶ pagina 21

**CASSAZIONE**  
 Concordato, il tribunale  
 non giudica la fattibilità  
 ▶ pagina 21

**TERREMOTO D'ABRUZZO**  
 Zona franca, Pmi esenti  
 dal 30 luglio 2013  
 ▶ pagina 21

**Immobili.** Il beneficio dell'imposta di Registro ridotta non si applica alle compravendite di abitazioni appartenenti alle categorie A1, A8 e A9

## Prima casa di «lusso» senza sconti

L'Iva al 4% è invece esclusa per le unità con le caratteristiche del Dm 2 agosto 1969

PAGINA A CURA DI  
 Angelo Busani

La riforma della tassazione dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso, che scatta dal 1° gennaio 2014, realizza un inedito scenario delle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa".

Non solo, infatti, si avranno novità sotto il profilo dell'importo dovuto (il 2 per cento per imposta di registro più 100 euro complessivi per imposte ipotecaria e catastale ed esenzione da imposta di bollo e da altri tributi minori) ma si avrà pure una notevole variazione sui presupposti occorrenti per ottenere la tassazione agevolata.

Infatti, le nuove norme (l'articolo 10 del Dlgs 23/2011 e l'articolo 26 del Dl 104/2013) prevedono che il beneficio fiscale non sarà applicabile alle abitazioni classificate in Catasto nelle categorie A1 (signorili), A8 (ville) e A9 (castelli e palazzi di emi-

### LA QUESTIONE

Il Dl 104/2013 ha circoscritto l'ambito del bonus fiscale ma si è «dimenticato» di ricomprendere l'imposta sul valore aggiunto

nente pregio storico-artistico). Nella legislazione attualmente vigente, invece, la "prima casa" è negata solo nel caso in cui l'abitazione venduta abbia caratteristiche "di lusso", prescindendo dalla categoria catastale.

Queste caratteristiche "di lusso" sono individuate in un vecchio decreto (il Dm dei Lavori pubblici del 2 agosto 1969, si veda la scheda nella pagina).

In pratica, le caratteristiche che maggiormente vengono rilevate (anche perché le altre sono difficilmente percepibili dagli Uffici accertatori, in quanto non risultano dai documenti) sono quelle inerenti le particolari dotazioni di cui una abitazione disponga (per esempio una grande piscina) e, soprattutto, quelle relative alla metratura delle abitazioni in questione: è "di lusso" la casa unifamiliare che sia di superficie utile superiore a 200 metri quadrati e che abbia un'area di pertinenza estesa almeno sei volte la superficie coperta dalla costruzione; è pure di lusso l'abitazione non unifamiliare che abbia una estensione maggiore di 240 metri quadrati.

Il Dm del 2 agosto 1969 sembrava peraltro avviato alla pensione, dopo quasi 50 anni di vigenza. Ma la nota del Consiglio nazionale del notariato del 13 dicembre scorso ha prospettato uno scenario diverso da quello che appariva a una prima lettura della normativa. Ecco, secondo questa interpretazione, quanto accadrà dal 1° gennaio 2014:

a) nei contratti soggetti a imposta proporzionale di registro, l'applicazione dell'agevolazione "prima casa" sarà subordinata al fatto che l'abitazione oggetto di compravendita appartenga a una categoria catastale diversa dalle A1, A8 e A9 (a prescindere, quindi, dal Dm del 2 agosto 1969);

b) nei contratti soggetti a Iva (qui l'aliquota relativa alla "prima casa" rimane al 4 per cento, e vanno poi aggiunte le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale nella nuova misura di 200 euro cadauna), invece, nessuna rilevanza avrebbe la classificazione catastale mentre si continuerebbe ad applicare il Dm del 2 agosto 1969.

In altri termini, un appartamento di 300 metri quadrati non sarà acquistabile con l'agevolazione "prima casa" se sia oggetto di un contratto imponibile a Iva mentre potrà beneficiare di detta agevolazione se sia oggetto di un contratto cui si applichi l'imposta proporzionale di registro e purché non sia accatastato come A1, A8 o A9.

Questo ragionamento discende dal testo di legge: il n. 21 della Tabella A Parte II, allegata al Dpr 633/1972 (e cioè la norma che dispone l'aliquota del 4% per la "prima casa" venduta in regime Iva) fa un riferimento preciso al Dm del 2 agosto 1969 e non è stato "intaccato" dalla nuova normativa (articolo 10 del Dlgs 23/2011 e articolo 26 del Dl 104/2013).

Si aspetta dunque di sapere cosa penserà di questa interpretazione l'agenzia delle Entrate. Alla rilevanza del dato letterale potrebbe essere sovrapposto un argomento sistematico, e cioè che, non avendo senso un trattamento così disarticolato di fattispecie identiche, anche la legge Iva dovrebbe essere interpretata nel senso di riferire le caratteristiche "di lusso" non più al Dm del 1969 ma piuttosto all'appartenenza dell'abitazione alle categorie catastali A1, A8 e A9.

### Le caratteristiche "primarie" del Dm del 1969: ai fini Iva queste case sono di lusso in ogni caso

<p><b>LA ZONA DI PREGIO</b></p> <p>Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a «ville», «parco privato» ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come «di lusso»</p>	<p><b>VILLE O VILLETTE IN CITTÀ</b></p> <p>Le abitazioni su aree per le quali gli strumenti urbanistici prevedono una destinazione a case unifamiliari con prescrizione di lotti non inferiori a 3.000 mq., escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali</p>	<p><b>PARCO O GRANDE GIARDINO</b></p> <p>Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2.000 mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati</p>	<p><b>TENNIS O AMPIA PISCINA</b></p> <p>Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o con campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq</p>
<p><b>VILLA CON PERTINENZE</b></p> <p>Le case composte di uno o più piani costituenti unico alloggio padronale con superficie utile complessiva oltre i mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) e aventi come pertinenza un'area scoperta di oltre sei volte l'area coperta</p>	<p><b>LA CASA DA 240 MQ</b></p> <p>Le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine)</p>	<p><b>TERRENO COSTOSO</b></p> <p>Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione</p>	<p><b>PIÙ CARATTERISTICHE</b></p> <p>Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al decreto, elencate qui sotto</p>

### La tabella delle caratteristiche "secondarie" del Dm del 1969: con più di 4 la casa è di lusso

<p><b>A) Superficie dell'appartamento</b>                  Superficie utile complessiva superiore a 160 mq., esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine</p> <p><b>B) Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi</b>                  Quando la loro superficie utile complessiva supera 65 mq a servizio di una singola unità immobiliare urbana</p> <p><b>C) Ascensori</b>                  Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati</p> <p><b>D) Scala di servizio</b>                  Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o incendi</p> <p><b>E) Montacarichi o ascensore servizio</b>                  Quando sono a servizio</p>	<p>di meno di 4 piani</p> <p><b>F) Scala principale</b>                  a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media; b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato</p> <p><b>G) Altezza libera netta del piano</b>                  Superiore a 3,30 m salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori</p> <p><b>H) Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna</b>                  a) in legno pregiato o massello e lastronato; b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato; c) con decorazioni pregiate sovrapposte od impresse</p> <p><b>I) Infissi interni</b>                  Come alle lettere a), b), c) della caratteristica h) anche se tamberati, qualora la loro superficie complessiva superi il 50% della superficie totale</p> <p><b>L) Pavimenti</b>                  Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% (cinquanta per cento)</p>	<p>della superficie utile totale dell'appartamento:</p> <p>a) in materiale pregiato; b) con materiali lavorati in modo pregiato</p> <p><b>M) Pareti</b>                  Oltre il 30% della loro superficie complessiva è: a) eseguita con materiali e lavori pregiati; b) rivestita di stoffe o altri materiali pregiati</p> <p><b>N) Soffitti</b>                  Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti</p> <p><b>O) Piscina</b>                  Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari</p> <p><b>P) Campo da tennis</b>                  Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici con meno di 15 unità immobiliari</p>
--	---	--

### Il calcolo

## La superficie utile coincide con l'area abitabile

Un'abitazione può essere "di lusso" anche solamente a causa della sua estesa metratura e a prescindere da qualsiasi altra sua caratteristica. Per la definizione di questo concetto, la legge (si veda l'altro articolo nella pagina) fa riferimento alla nozione di "superficie utile".

L'espressione "superficie utile" (con la quale, nel gergo commerciale, si allude alla superficie di calpestio, e quindi "al netto" dei muri, sia interni che perimetrali) non è però definita in modo specifico dalla legge: nel Dm del 2 agosto 1969 (articoli 5 e 6) si dice che nel computo della superficie utile, si devono escludere «i balconi, le terrazze, le cantine le soffitte, le scale» nonché il «posto macchine» e vada considerata solo quella del "bene principale" e non quella di eventuali sue pertinenze.

Per definire il concetto di superficie utile occorre quindi cercare indizi altrove. Se non appare confacente riferirsi al concetto di «superficie catastale» (regolata dal Dpr 138/98), più appropriata invece sembra la definizione contenuta per esempio nella legislazione per l'edilizia residenziale pubblica: nell'articolo 1, del Dm del 26 aprile 1991, e nell'articolo 6 del Dm 5 agosto 1994, si sancisce che si 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».

Soddisfacente sembra anche il criterio recato dall'articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, nel quale è disposto che «per superficie utile abitabile si 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».

### LE INIZIATIVE

#### Online

#### LEGGI DI STABILITÀ

Testo e commenti sul sito web del Sole 24 Ore

La legge di Stabilità, per l'entrata in vigore prevista per il 1° gennaio, attende solo la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale. Il testo integrale del provvedimento è disponibile, con la guida alla lettura predisposta da esperti e giornalisti, a pagamento o gratuitamente per gli abbonati, sul sito del Sole 24 Ore.

I lettori potranno selezionare i commi di loro interesse attraverso un indice per argomenti, studiato per rendere accessibili le tematiche.

Cliccando su questo riferimento avremo accesso alla parte di testo ufficiale della legge di stabilità e, nella stessa schermata, compariranno anche i chiarimenti e gli approfondimenti comma per comma (o per gruppi di commi).

www.ilssole24ore.com



### I temi di oggi

Caratteristiche di lusso	19
Circolare 39/E	21
Concordato preventivo con continuità aziendale	21
Concordato «in bianco»	21
Contratti in corso di esecuzione	21
Energy Service Company	21
Esenzione dalle imposte	21
Fondo opere manutenzione straordinaria	21
Impianti fotovoltaici	21
Prima casa	19
Riforma del condominio	21
Riqualificazione energetica	21
Risparmio energetico	21
Società in perdita sistematica	21
Superficie catastale	19
Superficie utile abitabile	19
Test di operatività	21
Zona franca urbana de L'Aquila	21



# Fondo Est

assistenza sanitaria integrativa  
 commercio turismo servizi e settori affini

800.922.985 per chiamate da rete fissa  
 06.51.03.11 per chiamate da rete mobile  
 www.fondoest.it

**FONDO EST INFORMA I CONSULENTI DEL LAVORO E LE AZIENDE DEL SETTORE TERZIARIO, DISTRIBUZIONE E SERVIZI,**

**CHE DAL 1° GENNAIO 2014**

**I CONTRIBUTI DOVUTI A FONDO EST PER I LAVORATORI A TEMPO PARZIALE, SARANNO EQUIPARATI A QUELLI DEI LAVORATORI A TEMPO PIENO.**

**IN ATTUAZIONE DI QUANTO PREVISTO DALL'ULTIMO CCNL (2011-2013),**

**IL CONTRIBUTO PER TUTTE LE TIPOLOGIE DI LAVORO**

**SARÀ PARI A 12 EURO.**