

**Trasferimenti immobiliari.** I chiarimenti della circolare 2/E/2014: i criteri contenuti nel Dm 2 agosto 1969 restano validi per le compravendite soggette a Iva

# L'imposta di registro complica la casa di lusso

Dal 1° gennaio vale la categoria catastale - I nodi della successione ereditaria e del credito in caso di riacquisto



PAGINA A CURA DI  
**Angelo Busani**

Rimasto pacifico per oltre 40 anni, il concetto di **abitazione di lusso** ha subito un potente terremoto per effetto della legislazione di riforma dell'imposta di registro entrata in vigore il 1° gennaio 2014.

Fino a quella data infatti, ogni qual volta ci si riferiva a

una «abitazione di lusso», per la relativa definizione veniva pacificamente richiamato il Dm Lavori pubblici del 2 agosto 1969 che conteneva l'elencazione delle caratteristiche in base alle quali una determinata abitazione doveva considerarsi come di lusso, ciò che comportava l'impossibilità:

• di domandare l'applicazione dell'agevolazione "prima casa" (sia negli acquisti imponibili a Iva, sia per quelli soggetti a imposta proporzionale di registro);

• di utilizzare l'aliquota Iva del 10% (e cioè l'aliquota Iva normalmente applicabile alle

abitazioni), dovendosi invece applicare l'aliquota ordinaria (e, quindi, attualmente, quella del 22 per cento).

## La nuova imposta

Con la riforma in vigore dal 1° gennaio 2014 (disposta dall'articolo 10, Dlgs 23/2011), vuoi per espressa volontà del legislatore, vuoi per difetto di coordinamento tra la riforma e la normativa previgente, accade che (in tal senso la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 21 febbraio 2014):

■ nella materia dell'acquisto della prima casa soggetto a imposta proporzionale di regi-

stro, è scomparso il concetto di casa di lusso come fattore impeditivo dell'agevolazione. Attualmente, infatti, l'agevolazione è negata solo alle case classificate in determinate categorie catastali (A/1, A/8 e A/9);

■ nella materia dell'acquisto della prima casa imponibile a Iva, invece, si continua a fare quel che si faceva anteriormente al 1° gennaio 2014.

L'accatastamento non è rilevante, mentre continua a essere rilevante il fatto che una casa abbia, o meno, le caratteristiche elencate dal Dm 2 agosto 1969 (il caso più frequente è quello della particolare esten-

sione della casa in questione: è di lusso infatti, la casa unifamiliare di estensione superiore a 200 metri quadrati o l'abitazione in un edificio non unifamiliare di estensione superiore a 240 metri quadrati).

Se si omettono le ovvie considerazioni sull'incoerenza di una legislazione che porta a questi risultati, sotto un mero profilo applicativo non parrebbero esserci particolari problemi interpretativi.

## I nodi

Più complicata invece la questione di comprendere il significato della legge in due altri ambiti:

• quello del credito d'imposta (articolo 7, legge 448/1998) che si origina per il caso del riacquisto (entro un anno dalla vendita della prima casa) di «un'altra casa di abitazione non di lusso»;

• quello della tassazione relativa all'agevolazione prima casa negli acquisti per successione ereditaria, in quanto, in questo ambito, l'articolo 69, legge 342/2000, dispone che le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa nel caso di trasferimenti mortis causa «di case di abitazione non di lusso».

Nella materia del credito

d'imposta, l'espressione «non di lusso», riferita all'atto di «riacquisto» infrannuale, deve probabilmente essere intesa (per coerenza con quanto fin qui detto) nel senso di acquisto di una casa priva delle caratteristiche di lusso di cui al Dm 2 agosto 1969, se si tratta di una compravendita imponibile a Iva; oppure nel senso di acquisto di una casa accatastata in una categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9, se si tratta di una compravendita soggetta a imposta proporzionale di registro.

Passando all'acquisto ereditario, in questo ambito l'espres-

sione «case di abitazione non di lusso» non può non essere interpretata nel senso di riferita all'accatastamento (e non più al Dm 2 agosto 1969).

Di nuovo, pertanto, potrà beneficiare dello sconto fiscale (e quindi delle imposte fisse ipotecaria e catastale) l'acquisto a titolo di erede o di legato di una casa accatastata in una categoria catastale diversa dalle categorie A/1, A/8 e A/9.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## APPROFONDIMENTO ONLINE

La circolare 2/E e il Dm 2 agosto 1969  
[www.ilssole24ore.com/norme/documenti](http://www.ilssole24ore.com/norme/documenti)

## Impresa Semplice

Il braccio destro per il business.

CONTROLLA

IL TUO MONDO,

NON SOLO

LA TUA MAIL.

Il tuo lavoro viaggia oltre ogni limite con BlackBerry® Q10.

Con il nuovo sistema operativo BlackBerry® 10 digiti le tue mail in pochi secondi e puoi sperimentare una nuova frontiera della navigazione mobile. Un browser potentissimo per caricare in tempi record pagine in Flash e HTML 5, passare agilmente da un sito all'altro grazie a finestre illimitate e condividere ancora più semplicemente i tuoi progetti.

**blackberry.it**

**BlackBerry**

© 2014 BlackBerry. Tutti i diritti riservati. BlackBerry®, BBM™ e relativi marchi, nomi e loghi sono di proprietà esclusiva di BlackBerry Limited e sono registrati e/o utilizzati negli Stati Uniti e in altri Paesi.

**TUO A SOLI 12 EURO AL MESE SE ATTIVI ANCHE UNA DELLE OFFERTE TIM TUTTO DI IMPRESA SEMPLICE.**

CHIAMA IL  
**191**

impresasemplice.it

TIM TUTTO ha un contributo mensile a partire da 12,50 euro. Offerta con vincolo di 24 mesi e corrispettivo in caso di recesso anticipato. Servizio soggetto a condizioni di uso lecito e corretto. PER ULTERIORI INFO E CONDIZIONI CHIAMA IL 191 O VISITA WWW.IMPRESASEMPlice.IT

**TELECOM**  
ITALIA

## In sintesi

Le caratteristiche per l'acquisto agevolato della prima casa

### NORMA APPLICABILE

### CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

Compravendita soggetta a imposta proporzionale di registro

**Articolo 1, Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986**

La casa deve essere accatastata in una categoria catastale diversa dalle categorie A/1, A/8 e A/9

Compravendita imponibile a Iva

**N. 21 della Tabella A, parte seconda, allegata al Dpr 633/1972**

La casa non deve avere le caratteristiche di lusso, come definite dal Dm Lavori pubblici del 2 agosto 1969

Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa

**Articolo 7, legge 448/1998**

• Riacquisto con imposta di registro: accatastamento in categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9  
• Riacquisto imponibile a Iva: assenza delle caratteristiche di cui al Dm 2 agosto 1969

Acquisto della prima casa per successione o donazione

**Articolo 69, legge 342/2000**

La casa deve essere accatastata in una categoria catastale diversa dalle categorie A/1, A/8 e A/9

## LE PROPOSTE DEL SOLE



### EDITORIA

#### La normativa sull'Iva commentata

Il «Commentario Iva 2014», di F. Reggi e M. Reggi, contiene il testo annotato e commentato articolo per articolo, con le istruzioni ministeriali e la giurisprudenza. È aggiornato con tutte le novità normative intervenute nel 2013 (decreto del fare, legge di stabilità e regolamenti comunitari). Gli indici cronologico e analitico-alfabetico alla fine del volume permettono una ricerca immediata degli argomenti che si vogliono approfondire. Affidabile strumento di riferimento e di consultazione per professionisti e imprenditori, è in vendita al prezzo di 95 euro.  
[www.shopping24.ilssole24ore.com](http://www.shopping24.ilssole24ore.com)

#### Il contenzioso fiscale

Nel volume «Istituti deflativi del contenzioso tributario», di R. Lunelli - F. Ravasio - A. Missoni - L. Lunelli, gli istituti per ridurre il contenzioso fiscale: ravvedimento operoso, adesione al Pvc

agli inviti a comparire, accertamento con adesione, autotutela e acquiescenza, definizione agevolata delle sanzioni, reclamo e mediazione, conciliazione giudiziale. Analisi di convenienza delle possibili opzioni per il contribuente. Tutta la prassi ministeriale in materia e i principali orientamenti giurisprudenziali. Fac-simile personalizzabili scaricabili dal sito internet dedicato. Disponibile al prezzo di 42 euro

### CORSI E CONVEGNI

#### The future of business

Il Sole 24 Ore, in collaborazione con PwC, organizza l'iniziativa «The future of Business» per la presentazione dei risultati italiani della 17ª Global CEO Survey di PwC. La survey global, tradizionalmente presentata a Davos in occasione del World Economic Forum, coinvolge oltre 1.300 top manager nel mondo e indaga i trend e le prospettive economiche globali delineati dai CEO delle più importanti imprese internazionali. L'evento prevede la testimonianza di importanti imprese italiane e porta all'ordine del giorno alcune delle sfide più rilevanti per delineare i trend che trasformeranno i diversi business. A Milano il 10 marzo 2014 (ore 17.15-19.15) nella sede del Gruppo 24 Ore, via Monte Rosa 91.

Per informazioni, casella email [info@formazione.ilssole24ore.com](mailto:info@formazione.ilssole24ore.com)

### APPROFONDIMENTO ONLINE

Publicazioni, corsi e convegni  
[www.shopping24.ilssole24ore.com](http://www.shopping24.ilssole24ore.com)