

Casa «di lusso»: per il giudice il criterio catastale è retroattivo

Angelo Busani

■ Al contribuente che ha comprato la “prima casa” entro il 2014 non si possono revocare le agevolazioni con la contestazione che si trattava di una casa “di lusso” (nel caso concreto: per ragioni di superficie eccessiva rispetto ai limiti prescritti dalla legge) se l’abitazione è classificata nella categoria catastale A/2. Lo ha stabilito la Ctp di Pesaro nelle sentenze gemelle 418/4/16 e 419/4/16 del 30 maggio 2016 (presidente Gasparini, relatore Grinta). Si tratta di una decisione abbastanza sorprendente: vediamo il perché.

La questione concerne i requisiti oggettivi dell’abitazione per il cui acquisto sono richieste le agevolazioni “prima casa”. Fino al 31 dicembre 2013, la legge prescriveva che si doveva trattare di una casa “non di lus-

so”; e i criteri in base ai quali una abitazione doveva considerarsi “di lusso” erano elencati - a prescindere da ogni rilevanza del dato catastale - in un decreto del ministro dei Lavori pubblici del 2 agosto 1969. Tra le situazioni più ricorrenti, quello della metratura della casa: erano “di lusso” le dimore che, a seconda dei casi, eccedessero i 200 o i 240 metri quadrati.

Ma dal 1° gennaio 2014 la situazione è cambiata: per ottenere l’agevolazione “prima casa” non sono più rilevanti le prescrizioni del Dm del 1969, ma occorre che non si tratti di un’abitazione classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Dal 2014, quindi, dell’agevolazione può beneficiare solo chi compra un’abitazione classificata in catasto in una categoria del gruppo A diversa dalle A/1, A/8 e

A/9; mentre non rileva più la metratura dell’immobile.

Davanti alla Ctp di Pesaro si prospetta dunque il caso di un rogito stipulato prima del 1° gennaio 2014 avente a oggetto un’abitazione che l’Agenzia contesta come “di lusso” e quindi non passibile di agevolazione in sede di suo acquisto. Il contribuente replica affermando che la normativa posteriore al 31 dicembre 2013 non dà più rilievo ai requisiti “di lusso” del Dm del 2 agosto 1969, ma alla categoria catastale. Il giudice tributario decide che «le regole per le agevolazioni fiscali sulla casa in vigore dall’anno 2014 valgono anche per il passato e la classificazione catastale diviene prevalente sui criteri» recati dal Dm del 1969.

La sentenza altro non dice. Buon per il contribuente del ca-

so concreto, ma, astruendo rispetto alla fattispecie esaminata dalla Ctp, vanno rievocate almeno due forti criticità:

❶ una norma agevolativa dovrebbe essere applicata per il tempo in cui è in vigore: non pare plausibile applicare a una compravendita stipulata nel 2013 un’agevolazione che nel 2013 non vigeva, essendo entrata in vigore solo nel 2014; sembra più plausibile invece ritenere che una compravendita stipulata nel 2013 sia da osservare con le norme agevolative allora vigenti (e, quindi, dando rilevanza, nel caso specifico, alle prescrizioni del Dm del 2 agosto 1969);

❷ più in generale, applicare a una fattispecie del 2013 una norma entrata in vigore nel 2014 significa conferire a quest’ultima una valenza retroattiva; ma ciò contrasta con il principio di irretroattività della legge (in particolare quella tributaria), anche perché la norma di cui si discute non contiene alcun indice, implicito o esplicito, di possibile sua applicazione retroattiva.