

## Adempimenti/2 AGEVOLAZIONI

# Prima casa, per gli sconti Iva valgono le rendite catastali

Anche per l'imposta sul valore aggiunto l'esclusione dal beneficio non segue più il Dm del 1969

PAGINA A CURA DI  
Angelo Busani

Il Dlgs sulle semplificazioni, ha introdotto anche per l'Iva il criterio catastale come riferimento per individuare le abitazioni "non meritevoli" delle agevolazioni prima casa.

### Le vecchie regole

Fino al 31 dicembre 2013, sia per gli atti soggetti a imposta proporzionale di registro, sia per gli atti imponibili a Iva, l'agevolazione prima casa non poteva essere concessa se si trattava dell'acquisto di case «di lusso», e cioè di case dotate delle caratteristiche di cui al Dm Lavori pubblici del 2 agosto 1969.

### Le novità del Dlgs 23/2011

Invece, dal primo gennaio 2014 (per effetto dell'articolo 10, del Dlgs 23/2011, il quale ha disposto l'applicabilità dell'agevolazione prima casa soggetto a imposta proporzionale di registro, a tutte

le «case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9» si è originato un "doppio binario" e cioè:

a) per gli atti soggetti a imposta proporzionale di registro, la predetta norma ha appunto sostituito (quale presupposto impeditivo dell'agevolazione prima casa) il previgente riferimento alle caratteristiche «di lusso» con il nuovo riferimento alla classificazione catastale (in altri termini, dal primo gennaio 2014, l'agevolazione prima casa non è stata più impedita dalla presenza di caratteristiche «di lusso» nella casa oggetto di acquisto, ma dal fatto che essa non sia accatastata in una delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9);

b) per gli atti imponibili a Iva, invece, anche dopo il primo gennaio 2014 si è continuato a considerare quale presupposto impeditivo dell'agevolazione prima casa (così come accadeva in precedenza) il fatto che l'abitazione avesse le caratteristiche «di lusso» di cui al Dm 2 agosto 1969; e ciò a causa di un evidente errore del legislatore che, sostituendo - quale fattore impeditivo dell'agevolazione - il riferimento alle caratteristiche «di lusso» con il nuovo riferimento a determinate categorie catastali, si è letteralmente dimenticato di operare un analogo ritocco alla normativa Iva.

### I criteri da rispettare

IMPOSTA PROPORZIONALE DI REGISTRO	IVA
<b>Fino al 31 dicembre 2013</b>	
Esclusi dall'agevolazione prima casa gli atti relativi all'acquisto di case di lusso dotate delle caratteristiche previste dal Dm Lavori pubblici 2 agosto 1969	Esclusi dall'agevolazione prima casa gli atti relativi all'acquisto di case di lusso dotate delle caratteristiche previste dal Dm Lavori pubblici 2 agosto 1969
<b>Dal 1° gennaio 2014</b>	
Esclusi dall'agevolazione prima casa gli atti relativi all'acquisto di abitazioni accatastata nelle categorie A/1, A/8 e A/9	Esclusi dall'agevolazione prima casa gli atti relativi all'acquisto di case di lusso dotate delle caratteristiche previste dal Dm Lavori pubblici 2 agosto 1969
<b>Dall'entrata in vigore del Dlgs semplificazioni</b>	
Esclusi dall'agevolazione prima casa gli atti relativi all'acquisto di abitazioni accatastata nelle categorie A/1, A/8 e A/9	Esclusi dall'agevolazione prima casa gli atti relativi all'acquisto di abitazioni accatastata nelle categorie A/1, A/8 e A/9

Cosicché, dal primo gennaio 2014 si è avuta la seguente situazione:

a) nel caso di un acquisto soggetto a imposta proporzionale di registro, l'agevolazione prima casa è stata subordinata al fatto che l'atto di acquisto avesse a oggetto «un'altra casa di abitazione, diversa da quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9» (e non più come «casa priva delle caratteristiche di lusso elencate nel Dm 2

agosto 1969»);

b) nel caso di un acquisto imponibile a Iva, l'agevolazione prima casa è stata subordinata al fatto che l'atto di acquisto avesse a oggetto una casa «di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del ministro dei Lavori pubblici 2 agosto 1969».

### Il Dl semplificazioni

A questa incoerente situazione ha posto fine il legislatore con

l'articolo 33 del Dlgs sulle semplificazioni, introducendo anche per l'Iva il criterio catastale come identificativo delle abitazioni "non meritevoli" dell'agevolazione prima casa. Quindi, per ottenere l'agevolazione prima casa:

■ fino al 31 dicembre 2013, occorre che la casa oggetto di acquisto non avesse le caratteristiche «di lusso» di cui al Dm 2 agosto 1969;

■ dal primo gennaio 2014 occorre che la casa oggetto di acquisto soggetto a imposta proporzionale di registro non sia classificata in una delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (e quindi a prescindere dal fatto che si tratti o meno di una casa «di lusso»);

c) dal primo gennaio 2014 alla data di entrata in vigore del decreto semplificazioni, occorre che la casa oggetto di acquisto imponibile a Iva non avesse le caratteristiche «di lusso» di cui al Dm 2 agosto 1969 (e quindi a prescindere dal fatto che si trattasse o meno di una casa accatastata nelle categorie A/1, A/8 e A/9);

d) dalla data di entrata in vigore del decreto semplificazioni occorre che la casa oggetto di acquisto imponibile a Iva sia classificata in una delle categorie catastali diverse dalle categorie A/1, A/8 e A/9 (e quindi a prescindere dal fatto che si tratti o meno di una casa «di lusso»).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Imposta di successione.** Per la restituzione dei crediti fiscali non servirà più presentare la dichiarazione integrativa

## Eredi, iter semplificato per i rimborsi

Anche l'imposta di successione beneficia di alcune semplificazioni, che sono recate dall'articolo 11 del decreto legislativo sulle semplificazioni, il quale, più precisamente, apporta modifiche agli articoli 28, 30 e 33 del Testo unico dell'imposta di successione e donazione (il decreto legislativo 346/1990).

Le innovazioni recate agli articoli 28, comma 6, e 33, comma 1, del Testo unico, sono dirette a semplificare gli adempimenti dichiarativi degli eredi in presenza di crediti fiscali già di spettanza del de cuius: in sostanza è prescritto che, una volta registrata la dichiarazione di successione, la sopravvenienza di rimborsi per crediti fiscali non comporta (come invece è accaduto finora)

l'obbligo di presentare una dichiarazione di successione integrativa al fine di comprendere questi crediti tra gli asset dichiarati al fisco; cosicché l'agenzia delle Entrate liquiderà d'ora innanzi l'imposta di successione tenendo conto anche degli anzidetti importi, senza che essi dunque debbano essere oggetto di previa dichiarazione.

Si deroga con ciò, pertanto, alla regola in base alla quale i crediti

### IL TETTO

Fissata a 100mila euro la soglia di esonero purché l'eredità non includa immobili e riguardi il coniuge o parenti in linea retta

del defunto possono essere pagati dal soggetto debitore solamente se indicati nella dichiarazione di successione; e pure alla regola secondo la quale qualsiasi sopravvenienza ereditaria si verifichi posteriormente alla presentazione della dichiarazione di successione deve essere oggetto di una dichiarazione integrativa di quella già registrata, in modo che l'ufficio dell'agenzia delle Entrate possa liquidare l'imposta dovuta dagli eredi anche in base a queste sopravvenienze. La modifica all'articolo 28, comma 7, del Testo unico è finalizzata, invece, ad ampliare le ipotesi di esonero dalla presentazione della dichiarazione di successione, nel caso in cui:

■ l'eredità sia devoluta al coniuge

e ai parenti in linea retta;

■ l'attivo ereditario non comprenda immobili o diritti reali immobiliari.

In tali casi, non sorgerà più l'obbligo di presentare la dichiarazione di successione quando l'attivo ereditario avrà un valore non superiore a euro 100mila (il limite previgente era fissato in lire 50 milioni, con la conseguenza che viene dunque quadruplicata la soglia di esonero).

Viene poi disposto, con l'inserimento del comma 3-bis nell'articolo 30 del Testo unico, che il contribuente avrà la possibilità di allegare alla dichiarazione di successione, in luogo dei documenti prescritti, in originale o in copia autenticata, le loro copie non autenticate unitamente

ad una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la veridicità dei documenti fotocopiati. Resta fermo che l'agenzia delle Entrate potrà pretendere, ove il caso lo richieda, gli originali dei documenti fotocopiati. Principalmente si tratta dei seguenti documenti: il testamento lasciato dal defunto, l'atto con il quale gli eredi si siano accordati di far luogo all'integrazione dei diritti di legittima spettanti a taluno di essi, il bilancio o inventario da cui dipende il valore delle partecipazioni societarie oggetto di successione, i documenti di prova delle passività e degli oneri deducibili nonché delle riduzioni e detrazioni spettanti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA