

Prot. n. 364/C/2013

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 4 Settembre 2013

Oggetto: **Superficie utile e destinazione d'uso di un immobile per le agevolazioni "prima casa"**

La Corte di Cassazione ricorda le modalità per il computo della superficie ed analizza il caso di variazione d'uso di un immobile

Si informano le imprese associate che, secondo la Corte di Cassazione, il computo della superficie utile, ai fini di verificare la qualifica "non di lusso" dell'immobile acquistato con l'agevolazione prima casa, deve tenere conto di tutti i vani dell'immobile (ad eccezione solo di quelli espressamente esclusi dall'art. 6 del DM 2 agosto 1969), compreso il ripostiglio, a prescindere dall'abitabilità. Per la Corte di Cassazione possono essere esclusi dal computo della superficie utile solo i vani espressamente indicati dall'art. 6 citato, a nulla rilevando il fatto che vi siano vani privi dell'abitabilità: anche essi devono essere computati nella superficie utile, se non rientrano tra quelli esclusi.

In altra sentenza, la Corte di Cassazione afferma anche che il contribuente può usufruire dell'agevolazione prima casa anche se l'immobile acquistato risulta, al momento del rogito notarile, accatastato come magazzino, essendo però già stata presentata la richiesta di autorizzazione alla ristrutturazione ed al cambio d'uso del bene, destinato a diventare l'abitazione dell'acquirente. Ciò che rileva ai fini dell'accesso al beneficio fiscale è che l'atto di trasferimento sia finalizzato all'acquisto di un'immobile da destinare a casa di abitazione non di lusso. Nel caso di specie, in effetti, i giudici avevano accertato che le procedure per l'ottenimento dell'autorizzazione alla ristrutturazione del magazzino per la sua trasformazione in una casa d'abitazione e la conseguente variazione catastale erano già state avviate al momento di stipula del rogito notarile, come in esso dichiarato, e, peraltro, detta variazione catastale era poi effettivamente intervenuta, sebbene in epoca successiva a quella dell'acquisto, con la conseguente realizzazione della destinazione dell'immobile a casa di abitazione.

Come di consueto gli Uffici dell'Associazione, restano a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Distinti saluti

ANCE | RAGUSA
Il Direttore
(Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino)