

Prot. n. 54/C/2018

Preg.mi Sigg.  
Titolari e/o Legali Rappresentanti  
delle Imprese associate  
LORO SEDI

Ragusa, 22 Febbraio 2018

Oggetto: **Acquisto prima casa e abitazioni di lusso – Sentenza della Cassazione n.2010 del 26 gennaio 2018.**

Per i trasferimenti avvenuti prima del 1 gennaio 2014, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, l'abitazione è di lusso se la superficie utile complessiva supera i limiti di legge, a prescindere dall'abitabilità degli ambienti che la compongono, rilevando, invece, la loro "marcata potenzialità abitativa".

Questa, la decisione della Corte di Cassazione che, con la **Sentenza n. 2010 del 26 gennaio 2018**, ha accolto il ricorso dell'Agenzia delle Entrate che aveva revocato il beneficio "prima casa" (IVA al 4% o registro al 2%) agli acquirenti di un immobile che, avendo una superficie superiore ai 240 mq, rivestiva le caratteristiche dell'abitazione "di lusso", ai sensi del D.M. del 2 agosto 1969.

Tale Decreto, seppur superato dalla disciplina introdotta con il D.Lgs n.23 del 2011, art 10, co. 1, lett. a) che, ai fini dell'esclusione dal beneficio "prima casa" per le abitazioni di lusso, ha introdotto il riferimento al criterio catastale, vale per le compravendite avvenute prima del 1 gennaio 2014. Dunque, per i trasferimenti che, come quello di specie, sono avvenuti prima del 2014, va considerato quanto disposto dall'art. 6 del D.M. del 2 agosto 1969, secondo cui sono di lusso, tra l'altro, anche: "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)."

La questione processuale nasceva dal calcolo della superficie utile complessiva che, in secondo grado, era risultata inferiore ai 240 mq in quanto, la Commissione Tributaria Regionale aveva escluso dal computo, i locali del sottotetto e del piano seminterrato, poiché privi dell'abitabilità. Diverso l'avviso della Corte che, invece, includendo nel calcolo della superficie utile (mq 371) anche il sottotetto e il piano seminterrato sebbene privi del requisito dell'abitabilità, configura l'abitazione come "di lusso".

Tale decisione viene presa dalla Corte sulla base di due presupposti: **l'elencazione tassativa dei locali da escludere dal calcolo della superficie utile complessiva indicati nell'art. 6 del sopra citato D.M.**, e il principio per cui il **concetto di "superficie utile complessiva" non va identificato con quello di "superficie abitabile"**.

L'utilizzabilità di una superficie, ad avviso della Corte, prescinde dalla sua abitabilità, anche in coerenza con l'apprezzamento del mercato immobiliare, ed è criterio più idoneo a rappresentare il carattere "di lusso" o meno di una casa.

Va detto che, alla luce delle modifiche normative intervenute sulla materia e in base al principio del *favor rei* in materia tributaria, nel caso specifico, la Corte di Cassazione pur avendo riconosciuto in capo all'Amministrazione finanziaria la potestà di revocare l'agevolazione, ha escluso l'applicazione delle sanzioni irrogate.

Cordialità

  
ANCE RAGUSA  
II VICE PRESIDENTE  
(Geom. Giovanni Bonometti)