



Giovedì 03/07/2014

Prima casa e immobili di lusso: uniformità del criterio ai fini IVA e ai fini dell'imposta di registro

A cura di: *Studio Rebecca & Associati*

Il nuovo decreto "semplificazioni" (C.D.M. del 20 giugno 2014) interviene nella definizione di "immobile di lusso", sostituendo, anche ai fini IVA, la definizione di cui al DM 2 agosto 1969 con il criterio della categoria catastale.

Si ricorda come, a seguito della riforma della disciplina applicabile ai trasferimenti immobiliari a titolo oneroso dal 1° gennaio 2014, si sia generata una sorta di doppio binario, che ha destato, invero, non poche perplessità.

Infatti, mentre fino al 31 dicembre 2013 l'individuazione degli immobili di lusso, ai fini della possibilità di beneficiare delle agevolazioni prima casa, avveniva unicamente sulla base dei criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969, dal 1° gennaio 2014 si deve far riferimento a criteri diversi:

- ai fini IVA, continua ad applicarsi il D.M. 2 agosto 1969; sono, pertanto, assoggettabili all'aliquota IVA agevolata del 4% i trasferimenti di abitazioni "prima casa" che non siano "di lusso" secondo i requisiti di cui al citato D.M. 2 agosto 1969;

- ai fini dell'imposta di registro, si deve, invece, fare riferimento alla categoria catastale di appartenenza, con la conseguenza che sono assoggettabili all'imposta di registro nella misura agevolata del 2% i trasferimenti di abitazioni "prima casa" che non siano accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9, categorie rappresentative di "immobili di lusso", a prescindere da qualsiasi altra considerazione.

Il nuovo decreto "semplificazioni" (non ancora in vigore) mira ad aggiustare, dunque, questa discrepanza, adottando il criterio della categoria catastale anche ai fini IVA e prevedendo, pertanto, l'applicazione dell'aliquota agevolata al 4% ai trasferimenti di abitazioni "prima casa" che non siano "di lusso", intendendo per tali le abitazioni accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 e non, invece, quelle che presentano i requisiti di cui al D.M. 2 agosto 1969.

In conclusione, se la disposizione entrerà in vigore, la definizione di "immobile di lusso" - ai fini delle agevolazioni "prima casa" - sarà la stessa sia ai fini IVA sia ai fini dell'imposta di registro: in entrambi i casi, saranno definiti "immobili di lusso", e dunque esclusi dalle agevolazioni, le abitazioni accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9, a prescindere da qualsiasi altro requisito.