

## Lezione N.3 parte 2 – Implicazioni di carattere fiscale



*Relatore: Carlo Pettenazzo - geometra*

# LEZIONE N. 3/2

## IMPLICAZIONI DI CARATTERE FISCALE



- L'I.M.U.
- Le esenzioni fiscali
- I fabbricati di lusso
- La ricerca dei comparabili

**CIRCOLARE N. 3/DF**

**Roma, 18 maggio 2012**



**MINISTERO  
DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DELLE FINANZE**  

---

**DIREZIONE FEDERALISMO FISCALE**

**PROT. N. 9485/2012**

**OGGETTO:** Imposta municipale propria (IMU). Anticipazione sperimentale. Art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Chiarimenti.

## 2. IL PRESUPPOSTO IMPOSITIVO

L'art. 13, comma 2, del D. L. n. 201 del 2011, prevede che il presupposto impositivo dell'IMU è costituito dal possesso di qualunque immobile, ivi comprese **l'abitazione principale e le pertinenze della stessa**. In questa nuova accezione devono, quindi, essere ricondotti anche, ad esempio, i terreni incolti. Il richiamo effettuato dal citato art. 13, comma 2, all'art. 2 del D. Lgs. n. 504 del 1992, è inteso, infatti, al solo scopo di mantenere anche ai fini IMU le definizioni che risultavano già utilizzate ai fini ICI, e cioè:

a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; **il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;**

b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

#### 4.1 *Fabbricati iscritti in catasto*

Il comma 4 dello stesso art.13 prevede che per i fabbricati iscritti in catasto il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, ai sensi dell'art. 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.



### **4.3 Terreni**

Il comma 5 dello stesso art. 13, stabilisce che il valore dei terreni agricoli, nonché di quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP), è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 %, ai sensi dell'art. 3, comma 51, della legge n. 662 del 1996, un moltiplicatore pari a 110. Il successivo comma 8-*bis* prevede un'ulteriore agevolazione che sarà esaminata nel paragrafo 7.2 dedicato ai soggetti in questione.

Per gli altri terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, si applica il medesimo procedimento di calcolo, ma il moltiplicatore da considerare è pari a 135.

### **4.4 Aree fabbricabili**

## 6. L'ABITAZIONE PRINCIPALE E LE RELATIVE PERTINENZE

Nel presupposto impositivo dell'IMU è ricompreso anche il possesso dell'abitazione principale e delle relative pertinenze. Conseguentemente, l'art. 13, comma 14, lett. a), del D. L. n. 201 del 2011, ha abrogato l'art. 1 del D. L. 27 maggio 2008, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2008, n. 126, che aveva introdotto, per gli immobili in discorso, l'esenzione dall'ICI.

Rispetto a quanto previsto per l'ICI, la definizione di abitazione principale presenta dei profili di novità. Infatti, l'art. 13, comma 2, del D. L. n. 201 del 2011, stabilisce che per *“abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile”*. Dalla lettura della norma

*relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile*". Dalla lettura della norma emerge, innanzitutto, che **l'abitazione principale deve essere costituita da una sola unità immobiliare iscritta o iscrivibile in catasto** a prescindere dalla circostanza che sia utilizzata come abitazione principale più di una unità immobiliare distintamente iscritta in catasto. In tal caso, le singole unità immobiliari vanno assoggettate separatamente ad imposizione, ciascuna per la propria rendita. Pertanto, il contribuente può scegliere quale delle unità immobiliari destinare ad abitazione principale, con applicazione delle agevolazioni e delle riduzioni IMU per questa previste; le altre, invece, vanno considerate come abitazioni diverse da quella principale con l'applicazione dell'aliquota deliberata dal comune per tali tipologie di fabbricati.

**Il contribuente non può, quindi, applicare le agevolazioni per più di una unità immobiliare, a meno che non abbia preventivamente proceduto al loro accatastamento unitario.**

La disposizione in questione consente di superare per l'IMU, in maniera inequivocabile, i contrasti interpretativi tra prassi e giurisprudenza sorti in materia di ICI<sup>2</sup>.

L'altro aspetto di novità consiste nel fatto che per abitazione principale si deve intendere l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. In altri termini, il legislatore ha innanzitutto voluto collegare i

---

<sup>2</sup> Nella risoluzione n. 6 del 7 maggio 2002, l'Amministrazione finanziaria aveva interpretato la questione nel senso confermato dalla norma in commento, mentre, la Corte di Cassazione, facendo riferimento alle situazioni di fatto, nella sentenza n. 25902 del 29 ottobre 2008, ha sostenuto che il concetto di abitazione principale non risulta necessariamente connesso a quello di *"unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio"*, e, pertanto, aveva consentito di applicare le agevolazioni per l'abitazione principale alle unità immobiliari utilizzate concretamente come *"abitazione principale"* dell'immobile nel suo complesso.



Il legislatore non ha, però, stabilito la medesima limitazione nel caso in cui gli immobili destinati ad abitazione principale siano ubicati in comuni diversi, poiché in tale ipotesi il rischio di elusione della norma è bilanciato da effettive necessità di dover trasferire la residenza anagrafica e la dimora abituale in un altro comune, ad esempio, per esigenze lavorative.

Per quanto riguarda la definizione delle **pertinenze dell'abitazione principale**, l'art. 13, comma 2, del D. L. n. 201 del 2011, stabilisce che *“per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle **categorie catastali C/2, C/6 e C/7**, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, **anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo**”*. Sulla base del chiaro dettato normativo, possono intendersi quali pertinenze soltanto le unità immobiliari accatastate nelle categorie:

- C/2: magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa;
- C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- C/7: tettoie.

Il contribuente può considerare come pertinenza dell'abitazione principale soltanto un'unità immobiliare per ciascuna categoria catastale, fino ad un massimo di tre pertinenze appartenenti ciascuna ad una categoria catastale diversa, espressamente indicata dalla norma.

Rientra nel limite massimo delle tre pertinenze anche quella che risulta iscritta in catasto unitamente all'abitazione principale.

Entro il suddetto limite il contribuente ha la facoltà di individuare le pertinenze per le quali applicare il regime agevolato.

I comuni non possono intervenire con una disposizione regolamentare in ordine all'individuazione delle pertinenze e tale affermazione è avvalorata dall'abrogazione ad opera dell'art. 13, comma 14, lett. *b*), del D. L. n. 201 del 2011, della lett. *d*), comma 1, dell'art. 59 del D. Lgs. n. 446 del 1997, che consentiva agli enti locali, nell'esercizio della potestà regolamentare, di *“considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto”*.

In merito all'individuazione delle pertinenze, occorre precisare che la Corte di Cassazione nella sentenza n. 25127 del 30 novembre 2009, ha affermato che *“ai sensi dell'art. 817 c.c., sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa”* e, pertanto, ai fini dell'attribuzione della qualità di pertinenza occorre basarsi *“sul criterio fattuale e cioè sulla destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio od ornamento di un'altra, secondo la relativa definizione contenuta nell'art. 817 c.c. (Cass. 19161/2004)...* In materia fiscale, attesa la indisponibilità del rapporto tributario, la prova dell'asservimento pertinenziale, che grava sul contribuente (quando, come nella specie, ne derivi una tassazione attenuata) deve essere valutata con maggior rigore rispetto alla prova richiesta nei rapporti di tipo privatistico. Se la scelta pertinenziale non è giustificata da reali esigenze (economiche estetiche, o di altro tipo), non può avere valenza tributaria, perché avrebbe l'unica funzione di attenuare il prelievo fiscale, eludendo il precetto che impone la tassazione in ragione della reale natura del cespite”.<sup>3</sup>

- il comma 3, dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, stabilisce che la base imponibile è ridotta del 50 %:

a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante il *"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137"*. Il comma 5-ter, dell'art. 4 del D. L. n. 16 del 2012, ha abrogato il comma 5 dell'art. 2 del D. L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, il quale prevedeva, per gli immobili in argomento, un'agevolazione nella determinazione della base imponibile ai fini ICI;

b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. La norma prevede che l'inagibilità o l'inabitabilità sia accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa a tale previsione, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base



## **CIRCOLARE N. 7**

**PROT. N° 48015**

**ENTE EMITTENTE:** Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare

**OGGETTO:** Accertamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità e di quelli mai dichiarati in catasto.

**DESTINATARI:** Direzioni Centrali, Direzioni Regionali e Uffici Provinciali

**DATA DECORRENZA:** Data della presente

**CIRCOLARI DELL'ENTE MODIFICATE/SOSTITUITE:**

Roma, 15 giugno 2007

**Firmato:** Carlo Cannafoglia

N° pagine complessive: 26 - L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente



### 3.1. Unità immobiliari ad uso abitativo

Il comma 4 del citato D.P.R. n. 139/98 dispone che le costruzioni rurali costituenti unità immobiliari destinate ad abitazione e loro pertinenze vengono censite in catasto autonomamente dagli immobili rurali ad uso diverso e mediante l'attribuzione di classamento, sulla base dei quadri di qualificazione vigenti in ciascuna zona censuaria.

Ai fini fiscali i requisiti di ruralità sono definiti dall'articolo 9, comma 3, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito nella legge 26 febbraio 1994, n. 133, come sostituito dall'articolo 2 del DPR 23 marzo 1998, n. 139 e da ultimo integrato dall'articolo 2, comma 37, del decreto legge n. 262 del 2006, convertito nella legge n. 286 del 2006.

In particolare sono rurali le case di abitazione, possedute dal soggetto titolare di diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito, che servono:

- all'imprenditore agricolo iscritto al registro delle imprese;
- alle persone addette alla coltivazione della terra;
- ai familiari conviventi a loro carico
- ai titolari di trattamenti pensionistici da attività lavorativa in agricoltura
- ai lavoratori agricoli subordinati

## 3.2. Unità immobiliari strumentali all'attività agricola

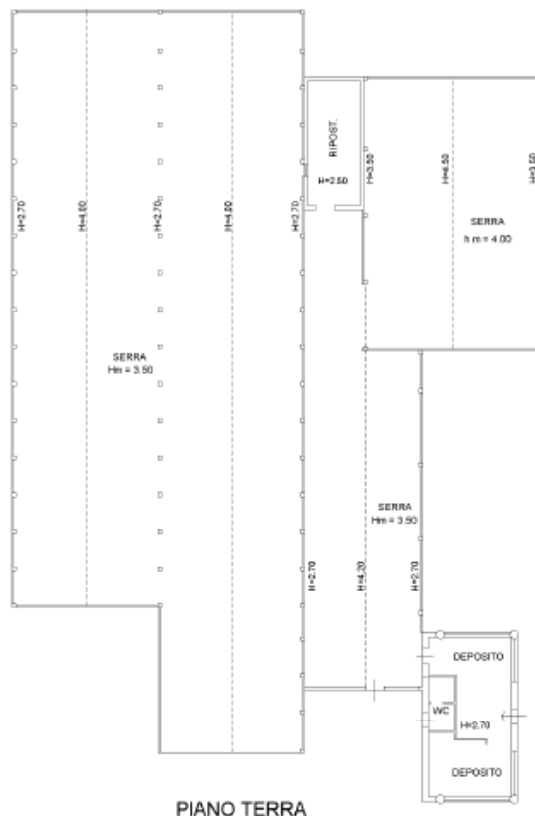
L'articolo 1, comma 5, del D.P.R. n. 139/98, dispone che le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, vengano censite nella categoria speciale "D/10 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite.

In proposito, giova precisare che l'art. 1, comma 1, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, nel modificare l'art. 2135 del codice civile, ha introdotto tra le attività di competenza dell'imprenditore agricolo anche quelle "connesse" alla "coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali", delle quali, peraltro, è fornita una dettagliata esemplificazione.

Il comma 2 dello stesso articolo ha chiarito che la qualifica di "imprenditore agricolo" può essere posseduta anche dalle cooperative dei medesimi imprenditori ed i loro consorzi, quando utilizzano per lo svolgimento delle attività agricole, "prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura ed allo sviluppo del ciclo biologico".

In particolare contempla quelle che servono:

- al ricovero degli animali;
- alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione;
- alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli e alle attività di manipolazione e trasformazione.



Riteniamo che l'attività di invasamento, di imballo e la vendita dei beni possono rientrare nell'attività agricola in quanto collaterali ed a corredo dell'attività di produzione, sicuramente quando le stesse sono effettuate in modo non prevalente rispetto alla tipica attività di coltivazione e senza un'autonoma organizzazione.

Si può ritenere agricola, ad esempio, quell'attività di collocamento delle piante nel giardino dell'acquirente mentre, non potrà mai essere considerata tale, la sola attività di manutenzione del giardino stesso anche se svolta come attività di post-vendita.

Non è neppure necessario che l'attività vivaistica sia effettuata con tecniche tradizionali o manuali o al contrario con tecniche innovative e con impiego anche di notevoli capitali perché, in entrambi i casi, siamo in presenza di un'attività agricola ogni qualvolta si proceda ad effettuare un ciclo biologico o almeno una fase essenziale di esso all'interno del vivaio.

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

| H Elementi Estimati Utilizzati per la Determinazione della Rendita Catastale Proposta<br>con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89 |            |                     |  |   |                         |
|---|------------|---------------------|--|---|-------------------------|
| 1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO   |            |                     |  |   |                         |
| Rif. (3)  | Natura (4) | Descrizione (5)     | Consistenza<br>m <sup>2</sup> - m <sup>3</sup> | Valori Unitari<br>€/m <sup>2</sup> - €/m <sup>3</sup> (6) | Valori Complessivi<br>€ |
| 1   | C          | DEPOSITO E C.T.-MC  | 200  | 90,00   | 18.000                  |
| 1   | C          | SERRA PAV. IN CL-MQ | 280  | 80,00   | 22.400                  |
| 1   | C          | SERRA H 3.50-MQ     | 570  | 60,00   | 34.200                  |
| 1   | S          | AREA COPE PERT.-MQ  | 2.000  | 50,00   | 100.000                 |
| 2   | S          | SUP. VIVAIO MQ      | 5.700  | 10,00   | 57.000                  |

Infatti sulla medesima pianta si possono ipotizzare le seguenti fasi biologiche essenziali del ciclo produttivo:

- |                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. da talea a piantina in vaso      | (fase biologica dell'attecchimento) |
| 2. da piantina a pianta verde       | (fase biologica vegetativa)         |
| 3. da pianta verde a pianta fiorita | (fase di fioritura)                 |

Pertanto si deve procedere sempre ad effettuare una valutazione soggettiva ed oggettiva della propria attività, con particolare attenzione al processo produttivo effettuato, tenendo sempre presente che non saremo mai in presenza di attività "agricola" quando le piante ed i fiori, sosterranno all'interno del vivaio senza subire nessuna fase necessaria del ciclo biologico e saranno successivamente venduti senza che l'imprenditore realizzi sul fondo una fase di produzione idonea ad evidenziare un incremento qualitativo o quantitativo.



## Ministero dei Lavori Pubblici

Decreto 2 agosto 1969, n. 1072\*

### Caratteristiche delle abitazioni di lusso

*pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969*

Ai sensi e per gli effetti della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni ed integrazioni, della legge 2 febbraio 1960, n. 35, e successive modificazioni ed integrazioni, del decreto-legge 11 dicembre 1967, n. 1150, convertito nella legge 7 febbraio 1968, n. 26 sono considerate abitazioni di lusso.

1. Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso".
2. Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq., escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali.
3. Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati.
4. Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.
5. Le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.
6. 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).
7. Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.
8. Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al presente decreto.
9. Le norme di cui al presente decreto entrano in vigore il primo giorno del mese successivo a quello della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.
10. Alle abitazioni costruite in base a licenza di costruzione rilasciata in data anteriore a quella della entrata in vigore del presente decreto si applicano le disposizioni di cui al decreto ministeriale 4 dicembre 1961.
11. I comuni debbono precisare nella licenza di costruzione e sugli elaborati di progetto la destinazione urbanistica della zona dove sorgono le abitazioni oggetto della licenza stessa e la relativa normativa edilizia, nonché i principali dati inerenti al progetto approvato.

Tabella delle caratteristiche

| Caratteristiche   | Specificazione delle caratteristiche  |
|---|---|
| a. Superficie dell'appartamento                         | Superficie utile complessiva superiore a mq 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.   |
| b. Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi      | Quando la loro superficie utile complessiva supera mq 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana   |
| c. Ascensori  | Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati.  |
| d. Scala di servizio                                    | Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni od incendi   |
| e. Montacarichi o ascensore di servizio                 | Quando sono a servizio di meno di 4 piani.  |
| f. Scala principale                                     | a. con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media;<br>b. con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.  |
| g. Altezza libera netta del piano                       | Superiore a m 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.  |
| h. Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna | a. in legno pregiato o massello e lastronato;<br>b. di legno intagliato, scolpito o intarsiato;<br>c. con decorazioni pregiate sovrapposte od imprese.  |
| i. Infissi interni                                      | Come alle lettere a), b), c) della caratteristica h) anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% (cinquanta per cento) della superficie totale.                                 |
| l. Pavimenti  | Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie utile totale dell'appartamento:<br>a. in materiale pregiato;<br>b. con materiali lavorati in modo pregiato. |
| m. Pareti   | Quando per oltre il 30% (trenta per cento) della loro superficie complessiva siano:<br>a. eseguite con materiali e lavori pregiati;<br>b. rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.                  |
| n. Soffitti   | Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.  |
| o. Piscina  | Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.   |
| p. Campo da tennis                                      | Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.  |



## Articolo 1 - Caratteristiche abitazioni di lusso.

*Vigenza non determinabile*

Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso".

## Articolo 5 - Costruzioni aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.

*Vigenza non determinabile*

Le case composte di uno o piu' vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed eventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.

## Articolo 6 - Unità immobiliari con superficie utile complessiva superiore a 240 mq.

*Vigenza non determinabile*

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).

Come ha chiarito la [circolare 12 agosto 2005, n. 38](#) dell'Agenzia delle Entrate gli articoli da 1 a 7 del d.m. 2 agosto 1969 individuano le singole caratteristiche in presenza di ciascuna delle quali l'abitazione è considerata di "lusso". E' sufficiente, dunque, il possesso di almeno una delle caratteristiche descritte perché un immobile possa essere considerato di lusso.

La disposizione di cui all'art. 8 del decreto è di carattere residuale in quanto, difettando le condizioni di cui agli artt. 1-7, consente di qualificare di lusso un'abitazione laddove presenti più di 4 caratteristiche individuate nell'apposita tabella allegata al decreto ministeriale.

Orbene, nella fattispecie analizzata dalla sentenza in commento l'Agenzia delle Entrate aveva emesso un avviso di liquidazione con il quale revocava l'agevolazione prima casa sul presupposto che l'immobile acquistato dal contribuente aveva caratteristiche di lusso ex d.m. 2 agosto 1969, in particolare per essere l'immobile superiore a 240 mq.

Impugnato l'avviso, la CTP accoglieva il ricorso proposto dal contribuente. In secondo grado, invece, la CTR riformava la decisione emessa dal giudice di prime cure.

La tesi del contribuente si fondava sul fatto che nel concetto di "superficie utile complessiva" di cui all'art. 6 del d.m. 2 agosto 1969 doveva comprendersi solo la superficie calpestabile dell'immobile. In particolare, attraverso una perizia prodotta nei giudizi di merito il contribuente dimostrava come la superficie utile di calpestio fosse inferiore a 240 mq.

Disattendendo la tesi del contribuente, la Corte di Cassazione, nella sentenza in commento, così ha statuito: *"L'art. 6 del D.M. 2 agosto 1969 qualifica abitazioni di lusso - escluse dal beneficio fiscale di cui al D.P.R. n. 131 del 1986, tariffa 1, art. 1, nota 2 bis-, le unità immobiliari 'aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine)', e tale norma va interpretata nel senso di dover escludere dal dato quantitativo globale della superficie dell'immobile indicata nell'atto di acquisto (in essa compresi, dunque, i muri perimetrali e quelli divisorii) solo i predetti ambienti e non l'intera superficie non calpestabile, come postula la ricorrente"*.

La Suprema Corte, dunque, conferma il proprio consolidato orientamento, interpretando la superficie utile complessiva ai fini della definizione di abitazione di lusso come **superficie globale dell'immobile a prescindere dalla "non calpestabilità" di alcuni ambienti dovuta, ad esempio, a difetto di agibilità**.

Al riguardo, è da evidenziare che nella **sentenza n. 17439 del 17 luglio 2013** la Corte aveva affermato i seguenti due principi in materia:

- a) nel calcolo della superficie utile per stabilire se un'abitazione sia di lusso deve computarsi quella relativa ai vani interni all'abitazione, ancorché privi dell'abitabilità, in quanto requisito non richiamato dal d.m. 2 agosto 1969;
- b) non è possibile alcuna interpretazione che ne amplii la sfera operativa, atteso che le previsioni relative ad agevolazioni o benefici in genere in materia fiscale non sono passibili di interpretazione analogica.

Sulla irrilevanza della inabitabilità dei locali di un immobile si è pronunciata anche [Cassazione 24 maggio 2013, n. 12942](#) secondo cui: *"Nel computo della superficie utile deve essere considerato anche il piano seminterrato che sia qualificato inabitabile dalla normativa di settore"*. Infatti, precisa la Cassazione, l'art. 6 del d.m. 2 agosto 1969 nel definire "di lusso" gli immobili aventi superficie utile complessiva superiore a 240 mq, non fa alcun riferimento alla caratteristica dell'abitabilità di essi, in quanto ciò che rileva è la potenziale idoneità dei locali allo svolgimento delle attività della vita quotidiana. Invece, ricorda la Corte, dal computo della superficie utile devono essere sottratti i locali espressamente individuati dalla norma, ossia i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale ed il posto macchina.

## Agevolazioni prima casa dopo il dlgs 175/2014

Nella sentenza appena analizzata, l'agevolazione prima casa era subordinata, tra le varie cose, al requisito di "abitazione di lusso". Dal 2014 non si fa più riferimento alla dm del 69 per le agevolazioni, ma alla categoria catastale.

L'art. 33 del dlgs 175/2014 ha modificato i criteri per individuare gli immobili per i quali è possibile usufruire dell'agevolazione prima casa ai fini dell'imposta sul valore aggiunto e dell'imposta di registro.

In particolare sono esclusi dalle agevolazioni gli immobili (anche in corso di costruzione) classificati o classificabili nelle categorie catastali diverse dalle seguenti:

- cat. A/1 (abitazioni di tipo signorile)
- cat. A/8 (abitazioni in ville)
- cat. A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici)

L'applicazione delle agevolazioni prima casa è, dunque, vincolata alla categoria catastale dell'immobile. Non assumono più alcun rilievo, ai fini dell'individuazione delle case di abitazione oggetto dell'agevolazione, le caratteristiche previste dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969, che contraddistinguevano gli immobili di lusso.

Con l'Ordinanza n. 23507 del 4 novembre 2014, la Corte di Cassazione è tornata ad affrontare la questione relativa alla nozione di abitazione di lusso rilevante ai fini della cd. agevolazione prima casa in materia di imposta di registro e di imposte ipocatastali.

In conclusione, se la compravendita è soggetta a imposta di registro, abitazione di lusso sarà quella appartenente alla categoria catastale A1, A8 e A9 e, quindi, saranno escluse dalle agevolazioni:

- le abitazioni di tipo signorile (cat. A1);
- le abitazioni in ville (cat. A/8);
- i castelli e i palazzi di eminenti pregi artistici e storici (cat. A/9)

mentre potranno beneficiare del regime di favore:

- le abitazioni di tipo civile (cat. A/2)
- le abitazioni di tipo economico (cat. A/3)
- le abitazioni di tipo popolare (cat. A/4)
- le abitazioni di tipo ultrapopolare (cat. A/5)
- le abitazioni di tipo rurale (cat. A/6)
- le abitazioni in villini (cat. A/7)
- le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (cat. A/11).

Deve in tutti i casi trattarsi di immobili abitativi e non di uffici o immobili commerciali.

Se, invece, la compravendita è soggetta a Iva, abitazione di lusso sarà quella avente le caratteristiche stabilite dal D.M. 2 agosto 1969 e, di conseguenza, l'agevolazione sarà negata se l'abitazione presenterà gli elementi ivi indicati e sopra specificati

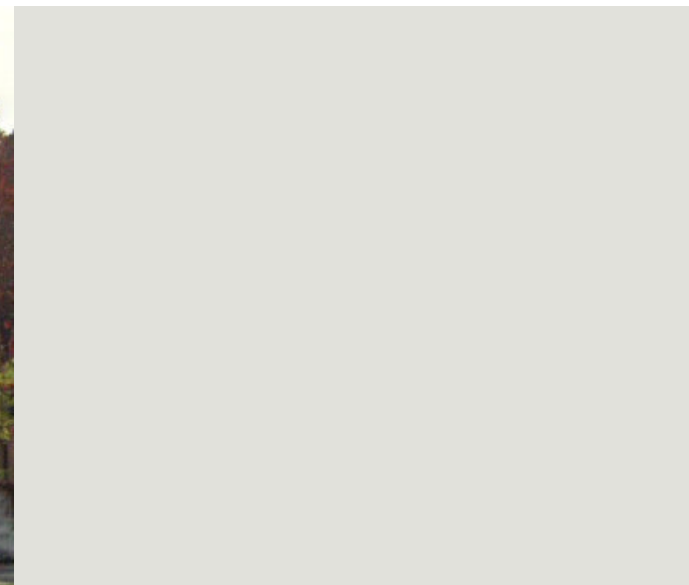
Ancora una volta ci si chiede perché il legislatore anziché scegliere la strada della semplificazione, ha scelto la via della complicazione e della mancanza di coordinamento.

13 novembre 2014



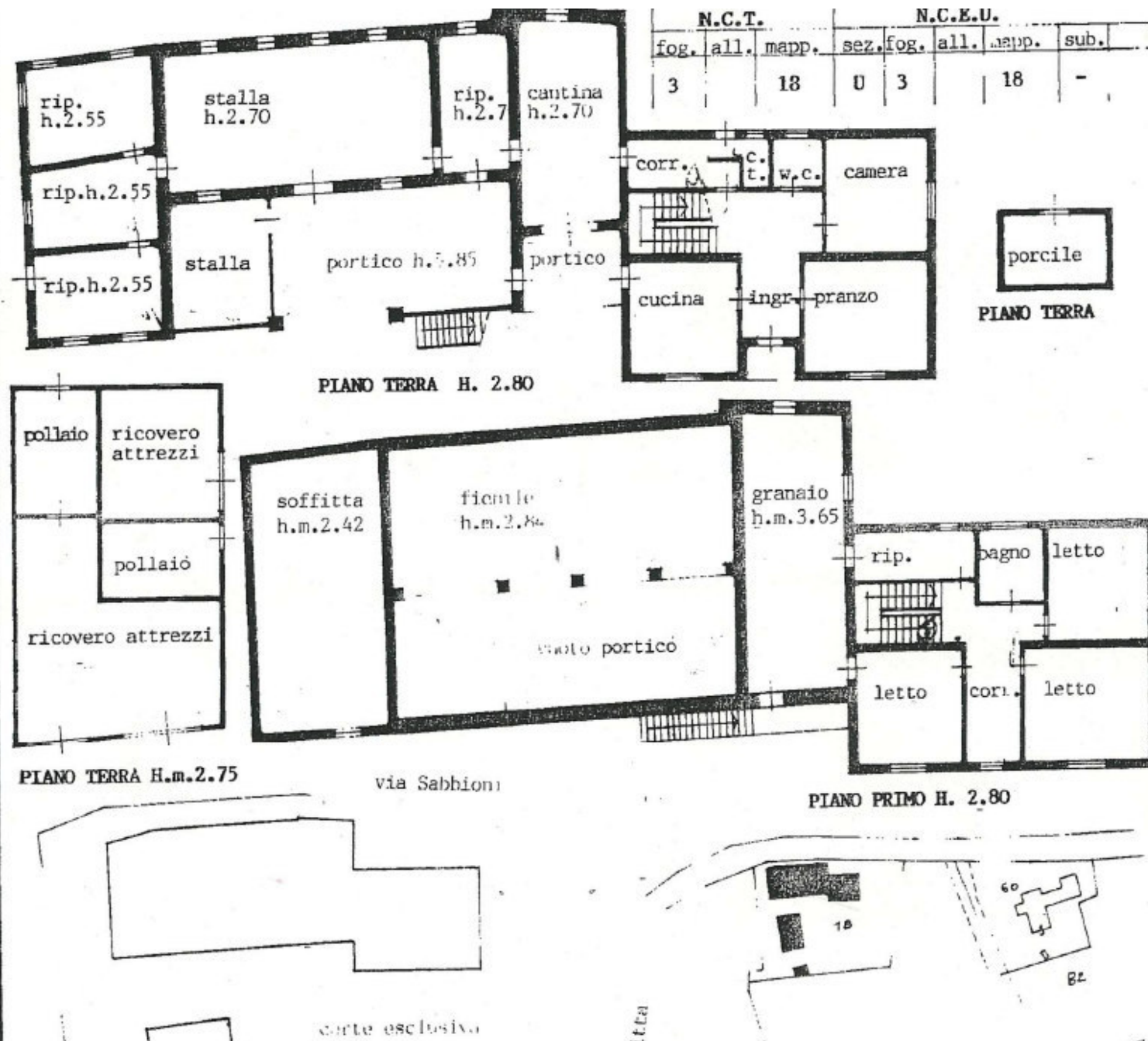






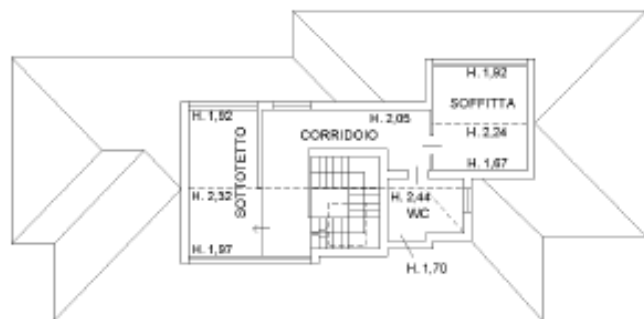




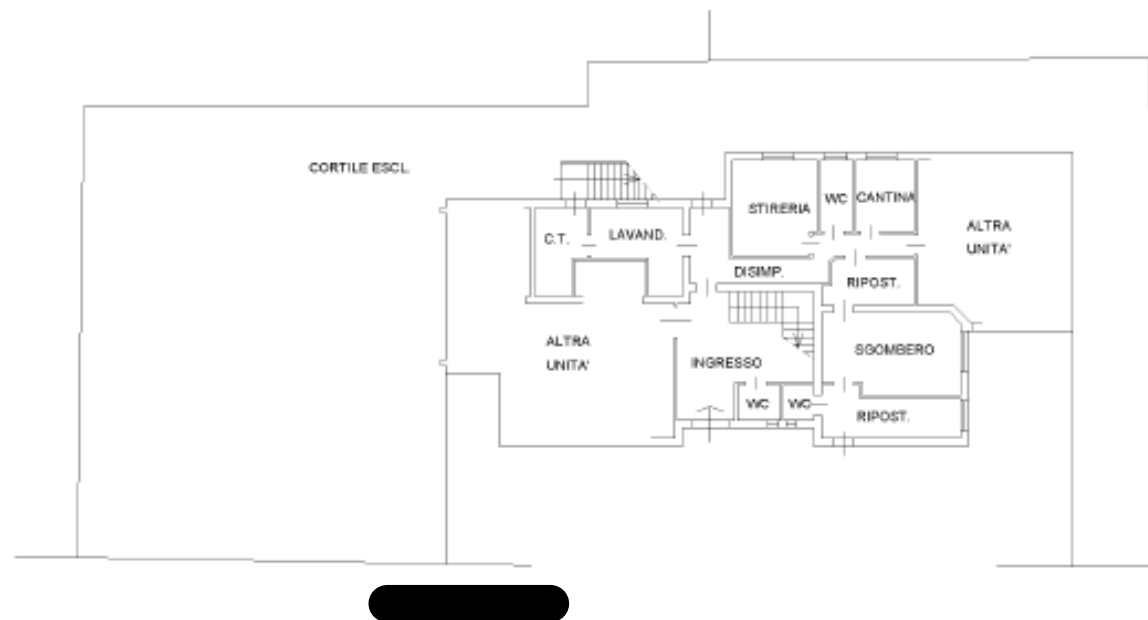




**PIANO PRIMO**  
H=2.76



**PIANO SECONDO**



**PIANO TERRA**  
H=2.40

## Elenco immobili

Catasto:

Comune:

Sezione:

### Identificativo catastale

Sezione urbana:  Foglio:  Particella:   Subalterno da:  a:

Partita speciale:

Categoria:

## Richiedente

Richiesta effettuata per conto di:



### Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati  
Comune: **PADOVA** Codice: **G224**  
Foglio: **178**  
Immobili individuati: 3

### Elenco Immobili

|                          | Foglio | Particella | Subalterno | Zona | Partita | Rendita       | Indirizzo                                  |
|--------------------------|--------|------------|------------|------|---------|---------------|--|
| <input type="checkbox"/> | 178    | 267        | 20         | 002  |         | Euro: 6941,18 | VIA PONTE DELLA CAGNA n. 106 Piano T-1 - 2 |
|                          | 178    | 267        | 25         | 002  |         | Euro: 6941,18 | VIA PONTE DELLA CAGNA n. 106 Piano T-1 - 2 |
|                          | 178    | 267        | 28         | 002  |         | Euro: 6941,18 | VIA PONTE DELLA CAGNA n. 106 Piano T-1 - 2 |

☒ Formato documento: PDF

Stampa Tutti

Stampa Selezionati

Indietro



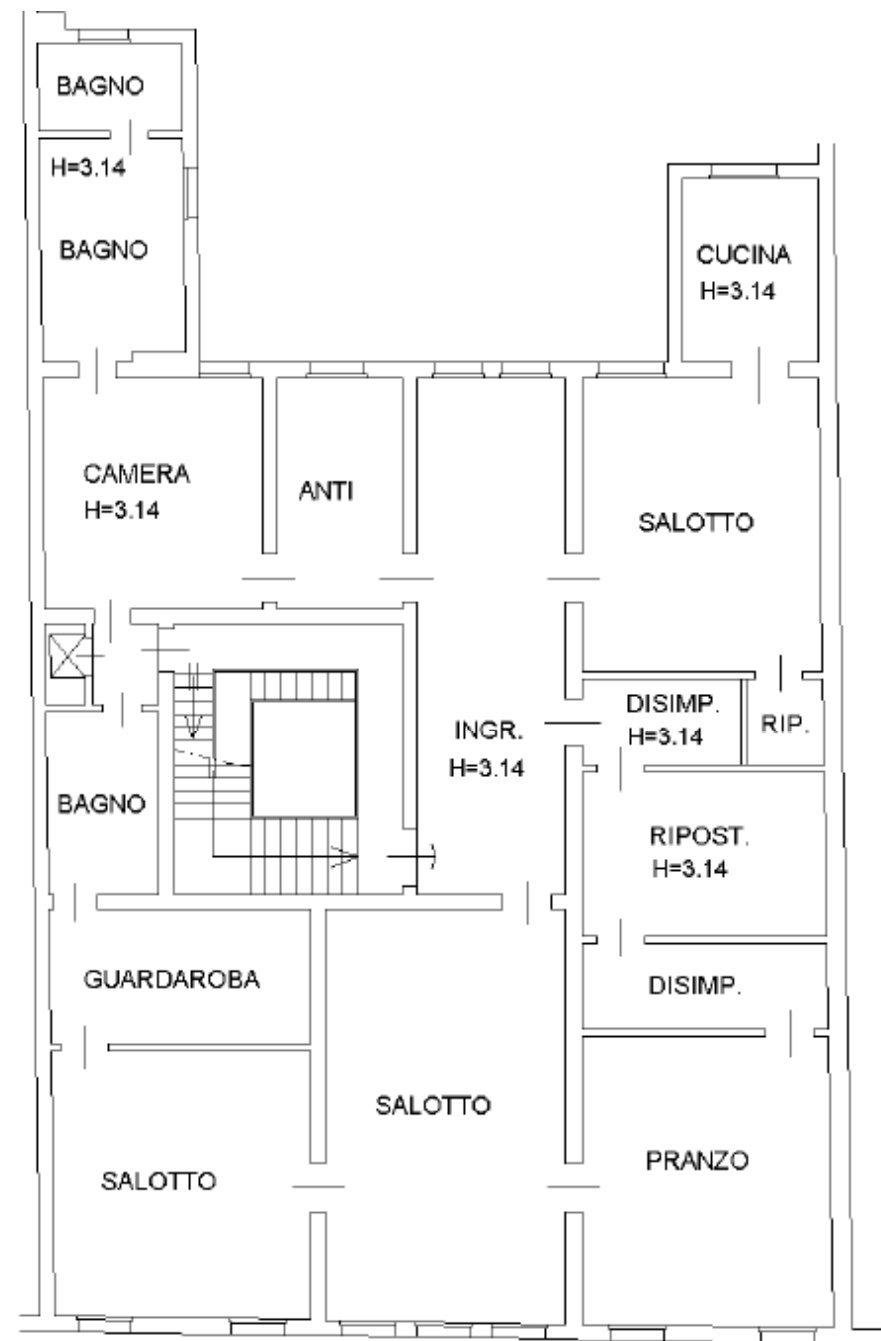
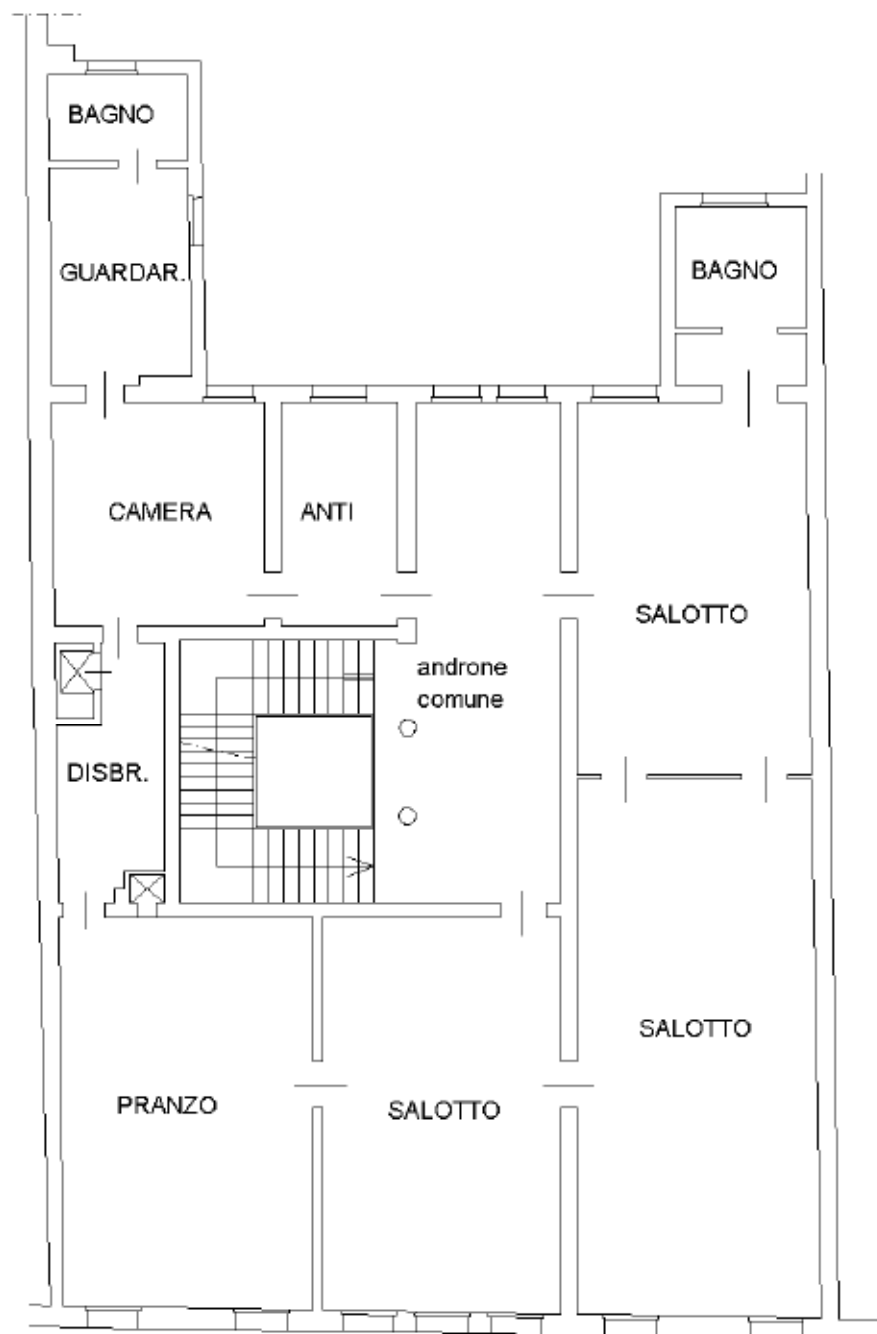
**PIANO TERRA**  
H=2.70



**PIANO SECONDO**



**PIANO PRIMO**  
H=2.70



# Catasto dei Fabbricati (CF)

Fine lezione

Grazie per l'attenzione



*Relatore: Carlo Pettenazzo - geometra*