

IMPOSTE INDIRETTE

Agevolazione per l'acquisto della prima casa: l'esclusione degli immobili di lusso

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari



"Where your home
comes to life"

L'agevolazione fiscale per l'acquisto della "prima casa" è disciplinata principalmente dalla [nota II-bis all'art. 1, Tariffa, Parte I, D.P.R. n. 131/1986](#). Affinché un atto di trasferimento (sia a titolo oneroso che gratuito) possa beneficiare delle aliquote ridotte (**imposta di registro al 2% o IVA al 4%, con imposte fisse di 50 o 200 euro**, a seconda del regime), l'immobile oggetto di acquisto deve soddisfare **specifici requisiti oggettivi**. Il requisito fondamentale relativo alla tipologia di immobile acquistato è la sua **esclusione dalle categorie abitative considerate di lusso**. È appena il caso di ricordare che la **classificazione dell'immobile come "non di lusso", ai sensi del D.M. 2 agosto 1969 non ha più rilievo ai fini dell'agevolazione**. Questo cambiamento è avvenuto a partire dal 13 dicembre 2014 per l'IVA e dal 1° gennaio 2014 in materia di **imposta di registro**.

Attualmente, l'agevolazione si **applica a tutte le unità abitative, a eccezione** specifica di quelle classificate nelle seguenti categorie catastali:

- **A/1: Abitazioni di tipo signorile.**
- **A/8: Abitazioni in ville.**
- **A/9: Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.**

L'agevolazione **si applica non solo all'acquisto della piena proprietà, ma anche agli atti traslativi o costitutivi dei diritti reali di uso, usufrutto e abitazione**. La Corte di cassazione ha specificato che l'agevolazione compete anche per l'acquisto del diritto di **nuda proprietà**. L'acquisto della nuda proprietà è considerato una **fattispecie di "pari attitudine" rispetto all'acquisto della piena proprietà** per integrare un "progetto abitativo meritevole di trattamento agevolato". Inoltre, il beneficio si estende ad altri atti **equiparati ai trasferimenti onerosi**, come permute, divisioni con **conguaglio superiore al 5% e transazioni con trasferimento della proprietà**. È applicabile anche agli **atti di rinuncia pura e semplice a diritti reali e ai trasferimenti** realizzati con provvedimento giudiziale (incluse sentenze ex [art. 2932, c.c.](#)).

È **possibile beneficiare dell'agevolazione “prima casa”** anche per l'acquisto (contemporaneo o successivo) di **2 diverse unità immobiliari**, a condizione che siano contigue e che **vengano accorpate**. Questo accorpamento deve essere effettuato **entro un triennio dalla data di registrazione** dell'atto di acquisto contemporaneo o stipulato per ultimo. Affinché il beneficio sia mantenuto, l'unità immobiliare risultante dalla fusione **non deve essere censibile in Catasto nelle categorie “di lusso”** (A/1, A/8 e A/9). Ciò che rileva è l'effettività della **realizzazione di un'unica abitazione** risultante dall'unificazione di una pluralità di unità immobiliari. La Legge agevolativa **non richiede che la fusione risulti in Catasto entro il triennio**, poiché l'accatastamento è un adempimento formale non strettamente richiesto.

L'agevolazione trova applicazione anche per gli **immobili da costruire o in corso di costruzione**. Per quanto riguarda i **fabbricati “collabenti”** (classificati F/2), la prassi dell'Agenzia delle Entrate ha negato l'applicazione del beneficio, ritenendo che le unità F/2 (unità immobiliari non produttive di reddito) **non possano accedere all'agevolazione se l'acquirente intende ristrutturarle**. Tuttavia, la giurisprudenza di Cassazione ha espresso un **orientamento in senso opposto**, ammettendo il **beneficio per l'acquisto di immobili F/2 che l'acquirente intenda destinare**, attraverso i dovuti interventi edilizi, **all'uso abitativo**. Altre pronunce della Cassazione affermano, in generale, che **l'agevolazione non è compatibile con la “persistenza della categoria catastale F”**. si ricorda, infine, che l'agevolazione si applica anche al trasferimento di pertinenze, limitatamente a quelle accatastate come C/2, C/6 o C/7, nel **limite di un'unità per ciascuna di queste categorie**.