



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.