



Direzione centrale Osservatorio Mercato
Immobiliare e Servizi Estimativi

Roma, 15 LUG. 2014

Uffici Provinciali –Territorio
LORO SEDI
e, p.c.
Direttori Regionali
Direttori Regionali aggiunti
LORO SEDI

Prot. n. 2014/96241

OGGETTO: *Criteri per la determinazione delle caratteristiche delle abitazioni di lusso ai fini delle agevolazioni fiscali “prima casa” – D.M. 2.8.1969 - Calcolo della superficie utile*

L’Ufficio Provinciale-Territorio di Pescara ha chiesto il parere di questa Direzione riguardo il calcolo della superficie utile ai fini dell’accertamento dei requisiti di cui al D.M. del 2.8.1969 per le agevolazioni fiscali “prima casa”.

In merito, si fa presente che la scrivente, a seguito di una recente pronuncia della Corte di Cassazione (sentenza n. 21287 del 30.05.2013, depositata in data 18.09.2013), ha provveduto a richiedere chiarimenti alla Direzione Centrale Pubblicità immobiliare e affari legali, tenuto conto che la citata sentenza contrasta nettamente con l’orientamento finora seguito da questa Agenzia nella determinazione delle superfici utili per la verifica della presenza o meno dei requisiti di abitazione di lusso ex art. 6 del D.M. 2.8.1969.

Con nota del 3.4.2014, prot. n. 6514, la suddetta Direzione Centrale ha dichiarato quanto segue.

“[...], si evince che, quando si verte nello specifico ambito delle attività finalizzate al riconoscimento di agevolazioni fiscali [...], per l’individuazione del carattere di lusso correlato alla superficie superiore a mq. 240, occorre far riferimento all’orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo il quale dal calcolo della superficie devono essere esclusi unicamente «i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine».

Tale orientamento in ordine alla metodologia di calcolo della superficie per individuare le abitazioni di lusso nelle ipotesi di rilevanza di detto requisito ai fini agevolativi risulta infatti ormai consolidato e anche più recentemente nuovamente ribadito.

Da ultimo, infatti, la Corte di Cassazione ha ancora una volta evidenziato, in relazione a benefici fiscali connessi alla mancanza del requisito del «lusso» ai sensi del D.M. 2 agosto 1969, che «secondo l’art. 6 del citato DM, costituiscono abitazioni di lusso tra altre tipologie, 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)". La disposizione agevolativa in esame riconnette, dunque, la caratteristica di immobile di lusso al dato quantitativo della superficie dell'immobile acquistato: l'esclusione dal computo di essa, solo, dei predetti ambienti comporta, in particolare, che per "superficie utile" debba intendersi quella che residua dopo la relativa sottrazione dall'estensione globale indicata nell'atto di acquisto sottoposto all'imposta. Il riferimento alle disposizioni di cui al DM 10 maggio 1977, richiamato dalla L. n. 47 del 1985 non giova alla controricorrente, tenuto conto che le previsioni relative ad agevolazioni o benefici in genere in materia fiscale non sono passibili di interpretazione che ne ampli la sfera applicativa (cfr. Cass. N. 10807 del 2012), e tanto accadrebbe nella specie, in considerazione della diversa superficie (quella complessiva e quella utile abitabile) considerata dal legislatore ai fini del calcolo dell'oblazione, in tema di condono edilizio.» (Cass. Civ. 17 gennaio 2014, n. 861).

Né si ritiene che possano sussistere validi motivi per discostarsi dall'orientamento più volte espresso dalla Cassazione circa le modalità di calcolo della superficie da adottare quando essa sia rilevante per determinare il "lusso" di una unità immobiliare a fini agevolativi, sol perché l'ambito di operatività del carattere di lusso a fini agevolativi è stato recentemente eliminato con riferimento all'imposta di registro e conseguentemente ristretto al regime IVA.".

Ciò posto, con riferimento all'attività in oggetto, si invitano gli Uffici in indirizzo a voler attenersi a quanto espresso dalla suddetta Direzione Centrale.

IL DIRETTORE
Gianni Guerrieri

