

OGGETTO: Agevolazione prima casa

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza che con l'entrata in vigore del Decreto Semplificazioni fiscali (D.Lgs. 175/2014, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 277 del 28.11.2014, S.O. n. 90), si pone rimedio al disallineamento nella definizione degli immobili di lusso ai fini IVA e ai fini dell'imposta di registro, frutto dell'entrata in vigore della riforma delle imposte d'atto a partire dal 1° Gennaio 2014; a seguito delle suddette modifiche, anche per la disciplina IVA il concetto di prima casa è stato allineato a quello vigente per l'imposta di registro per cui le abitazioni non di lusso a cui fa riferimento la Tabella A Parte II del D.P.R. n. 633/1972 sono quelle diverse da quelle accatastate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Premessa

L'agevolazione "prima casa" consiste in un trattamento fiscale di favore che, a seconda che si tratti di **atti soggetti ad IVA o di atti soggetti all'imposta proporzionale di registro**, prevede:

- l'applicazione dell'aliquota agevolata del 4% per l'acquisto della prima casa, disposta dal punto 21, Tabella A, parte seconda, allegata al D.P.R. 633/1972, in luogo delle aliquote del 10% e del 22%;
- l'applicazione dell'imposta di registro per l'acquisto della 'prima casa' nella misura del 2%, in luogo della più onerosa aliquota del 9% (**atti soggetti a imposta proporzionale di registro**).

Per l'ottenimento dall'agevolazione in questione, sono richiesti determinati requisiti:

- **requisiti soggettivi**, dettati, sia per gli atti soggetti ad IVA che per gli atti soggetti a imposta proporzionale di registro, dalla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986;
- **requisiti oggettivi: non deve trattarsi di immobili di lusso.**

La definizione di immobili di lusso

Per quanto riguarda la definizione di immobili di lusso, con l'entrata in vigore dal 1° Gennaio 2014 della riforma delle imposte d'atto sui trasferimenti immobiliari:

- ai fini **dell'imposta di registro**, l'agevolazione "prima casa" non è applicabile agli "immobili di lusso", che, come prevede il novellato articolo 1, co. 1, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, sono le unità immobiliari classificate in catasto nelle categorie A/1, A/8 e A/9 a prescindere dalle loro caratteristiche.

Ai fini IVA, invece, la definizione di immobili di lusso è rinvenibile in un Decreto del Ministero dei Lavori pubblici del 1969 (Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969).

Agevolazione acquisto prima casa		
	Atti soggetti ad IVA	Atti soggetti ad imposta proporzionale di registro
Non deve trattarsi di immobili di lusso	La definizione di immobili di lusso è rinvenibile nel Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.	Si considerano immobili di lusso le unità immobiliari classificate in catasto nelle categorie A/1, A/8 e A/9 a prescindere dalle loro caratteristiche.

Le modifiche del D.Lgs. Semplificazioni

Con **l'art. 33 del D.Lgs. Semplificazioni fiscali** si pone rimedio al disallineamento nella definizione degli immobili di lusso ai fini IVA e ai fini dell'imposta di registro, frutto dell'entrata in vigore della riforma delle imposte d'atto a partire dal 1° Gennaio 2014; a seguito delle suddette modifiche, anche per la disciplina IVA il concetto di prima casa è stato allineato a quello vigente per l'imposta di registro per cui le abitazioni non di lusso a cui fa riferimento la Tabella A Parte II del D.P.R. n. 633/1972 sono quelle diverse dalle quelle accatastate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Considerando che il D.Lgs. Semplificazioni Fiscali è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 277 del 28.11.2014, S.O. n. 90, a più di un mese dalla sua approvazione, avvenuta nel C.d.M del 30.10.2014, questo entrerà in vigore il **13.12.2014**. Pertanto, la nuova definizione degli immobili di lusso avrà efficacia per gli **acquisti effettuati a decorrere dalla data di entrata in vigore del Decreto**.

Cordiali saluti
CON.SER.IMP SRL