

Ai gentili Clienti  
Loro sedi

## **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).

<b>Agevolazione acquisto prima casa</b>		
	<b>Atti soggetti ad IVA</b>	<b>Atti soggetti ad imposta proporzionale di registro</b>
<b>Non deve trattarsi di immobili di lusso</b>	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