

I.V.A. E AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

La norma

Art. 33 decreto legislativo 21 novembre 2014 n. 175 (recante disposizioni in materia di semplificazione fiscale)

1. Al n. 21 della Tabella A, Parte II, allegata al dlgs. 175/2014 del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, le parole: «non di lusso secondo i criteri di cui al dlgs. 175/2014 del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969» sono sostituite dalle seguenti: «ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9».

1. Cessioni di abitazioni con agevolazioni prima casa

L'art. 33 del dlgs. 175/2014 modifica i criteri per individuare le case di abitazione per le quali è possibile fruire dell'agevolazione "prima casa" ai fini dell'imposta sul valore aggiunto (applicazione dell'aliquota ridotta del 4 % agli atti imponibili ad IVA che abbiano ad oggetto detti immobili).

In particolare, per effetto delle modifiche apportate dalla citata disposizione al numero 21) della Tabella A, parte II, allegata al d.P.R. n. 633 del 1972, l'aliquota IVA del 4% si applica – ricorrendo le ulteriori condizioni previste a tal fine (e di cui alla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131) – agli atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali aventi ad oggetto case di abitazione (anche in corso di costruzione) classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse dalle seguenti:

- **cat. A/1 - abitazioni di tipo signorile;**
- **cat. A/8 - abitazioni in ville;**
- **cat. A/9 - castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici.**

L'applicazione dell'agevolazione IVA "prima casa" è, dunque, vincolata alla **categoria catastale** dell'immobile, non assumendo più alcun rilievo, ai fini dell'individuazione delle case di abitazione oggetto dell'agevolazione, le caratteristiche previste dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969, che contraddistinguono gli immobili "di lusso".

L'art. 33 del dlgs. 175/2014 allinea, peraltro, la nozione di "prima casa" rilevante ai fini dell'applicazione dell'aliquota IVA del 4 per cento alla definizione prevista dalla disciplina agevolativa in materia di imposta di registro (aliquota nella misura del 2% per i trasferimenti delle case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9).

Pertanto, a decorrere dall'entrata in vigore del dlgs. 175/2014, in sede di stipula dell'atto di trasferimento o di costituzione del diritto reale sull'abitazione per il quale si intende fruire dell'aliquota IVA del 4%, **deve essere dichiarata** la classificazione o la classificabilità catastale dell'immobile nelle categorie che possono beneficiare del regime di favore



cat. A/2 – abitazioni di tipo civile;
cat. A/3 – abitazioni di tipo economico;
cat. A/4 – abitazioni di tipo popolare;
cat. A/5 – abitazioni di tipo ultra popolare;
cat. A/6 – abitazioni di tipo rurale;
cat. A/7 – abitazioni in villini;
cat. A/11 – abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi),

oltre all'attestazione della sussistenza delle ulteriori condizioni prescritte per usufruire dell'agevolazione (condizioni di cui alla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131).

Resta inteso che l'agevolazione IVA “prima casa” non trova applicazione in relazione ai trasferimenti di immobili non abitativi, quali quelli rientranti nella categoria catastale A/10 – uffici e studi privati.

2. Variazione dell'aliquota su acconti versati

Qualora in sede di stipula di contratto **preliminare di vendita** sia stata effettuata la classificazione dell'abitazione come immobile “di lusso” ai sensi del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969, con la conseguente applicazione dell'imposta agli acconti sul prezzo di compravendita con un'aliquota superiore all'aliquota del 4%, è possibile rettificare le relative fatture mediante variazione in diminuzione, ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. n. 633 del 1972, al fine di applicare l'aliquota IVA del 4% sull'intero corrispettivo dovuto (conformemente a quanto previsto nella Risoluzione Agenzia delle Entrate 7 dicembre 2000, n. 187).

3 Cessioni di abitazioni per le quali non sussistono le condizioni per la fruibilità delle agevolazioni prima casa

Il numero 127-undecies) della tabella A, parte III, allegata al D.P.R. n. 633 del 1972 prevede l'applicazione dell'aliquota IVA del 10% agli atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali aventi ad oggetto case di abitazione (anche in corso di costruzione) non “di lusso” secondo i criteri di cui al decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969 per le quali non ricorrono le condizioni previste per l'applicazione dell'agevolazione “prima casa”, richiamate dal numero 21) della Tabella A, parte II, allegata al medesimo D.P.R. n. 633 del 1972.

L'art. 33 del dlgs. 175/2014 in commento non ha coordinato il numero 127-undecies) con la nuova formulazione del numero 21) della parte II della medesima Tabella.

Il citato numero 127-undecies), infatti, ai fini dell'individuazione delle abitazioni “di lusso”, fa ancora riferimento alle caratteristiche previste dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969.

Tuttavia, dall'esplicito richiamo al numero 21), si evince che l'applicazione dell'aliquota del 10% presuppone che oggetto del trasferimento sia un immobile avente la medesima natura/classificazione catastale di quelli che potrebbero potenzialmente fruire dell'agevolazione “prima casa”, in presenza di tutte le altre condizioni previste dalla nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986.

In base ad **un'interpretazione sistematica** delle citate disposizioni in materia di trasferimenti



immobiliari, deve ritenersi che, ai fini dell'applicazione dell'aliquota IVA del 10% alle cessioni o agli atti di costituzione di diritti reali aventi ad oggetto case di abitazione diverse dalla "prima casa", non assume più alcun rilievo la definizione di "abitazione di lusso" di cui al decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 che deve, pertanto, ritenersi superata.

In questo senso si è pronunciata la Agenzia delle Entrate con propria Circolare n. 31/E del 30 dicembre 2014