

Prima casa vincolata al Catasto anche per l'IVA

Eliminata la discrepanza per l'accesso all'agevolazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto e dell'imposta di registro

Anita MAURO

Lunedì 05 gennaio 2015

A seguito delle novità normative recate dall'art. 33 del DLgs 175/2014, l'**applicazione** dell'agevolazione prima casa in **materia di IVA** (aliquota del 4%) è vincolata alla **categoria catastale** dell'immobile oggetto della cessione, proprio come avviene per l'imposta di registro, sicché, anche per l'IVA, **non** assumono più alcun rilievo, ai fini dell'individuazione degli immobili che possono accedere al beneficio, le caratteristiche enucleate dal DM 2 agosto 1969, che contraddistinguono gli **immobili "di lusso"**.

Inoltre, sebbene il decreto semplificazioni non abbia modificato il n. 127-*undecies* della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/72, anche l'**aliquota del 10%** prevista, **letteralmente**, per le cessioni di case di abitazione "**non di lusso**" di cui al DM 2 agosto 1969 che non soddisfino le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione prima casa, deve applicarsi a prescindere dalle caratteristiche individuate dal DM 2 agosto 1969, a tutti gli immobili che, pur avendo la **medesima classificazione catastale** di quelli che potrebbero **potenzialmente accedere al beneficio prima casa**, non presentino, però, gli **altri requisiti** agevolativi richiesti, tal fine, dalla Nota II-*bis* all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86 (richiamati dal n. 21 della Tariffa, parte II, allegata al DPR 633/72). La circ. n. [31/2014](#), nell'ambito di un **ampio commento** alle disposizioni del DLgs. 175/2014, contiene anche questo chiarimento.

La norma recata dall'art. 33 di tale decreto, entrata in vigore il 13 dicembre 2014, pone fine ad una **discrepanza** tra la disciplina dell'**agevolazione prima casa** operante ai fini IVA (prevista dal n. 21 della Tariffa A, parte II, allegata al DPR 633/72) e quella applicabile, dal 1° gennaio 2014, ai fini dell'**imposta di registro** (recata dalla nota II-*bis* all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86).

Infatti, a seguito dell'entrata in vigore, il **1° gennaio 2014**, delle modifiche all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86 recate dall'art. 10 del DLgs. 23/2011, nell'ambito dell'**applicazione** del beneficio "prima casa" per l'**imposta di registro** non ha più alcuna rilevanza la definizione di "immobile di lusso" recata dal DM 2 agosto 1969, in quanto l'ambito oggettivo dell'agevolazione è definito **sulla base** della sola **classificazione catastale** degli immobili trasferiti: dal 1° gennaio 2014, possono applicare l'**imposta di registro** con l'aliquota del **2%** (in presenza di tutte le condizioni agevolative richieste dalla norma) solo gli **immobili abitativi** rientranti nelle categorie catastali A2, A3, A4, A5, A6, A7, A11, mentre restano **a priori esclusi dal beneficio** gli immobili abitativi accatastati nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

La riforma recata dall'art. 10 del DLgs. 23/2011, tuttavia, **non** aveva modificato anche il n. 21 della tariffa, parte II, allegata al DPR 633/72, sicché, per l'IVA, era rimasto intatto il riferimento alla definizione delle abitazioni “non di lusso” recata dal DM 2 agosto 1969. L'art. 33 del decreto semplificazioni, entrato in vigore il 13 dicembre 2014, come rilevato dall'Agenzia delle Entrate nella circ. 31/2014, **allinea nuovamente** le due discipline, **circoscrivendo** l'agevolazione “prima casa”, anche in campo IVA, agli immobili classificati catastalmente nelle categorie A2, A3, A4, A5, A6, A7, A11.

L'Agenzia, però, non si ferma qui e, mediante l'utilizzo dell'**interpretazione sistematica**, giunge ad armonizzare il disposto normativo anche del n. 127-*undecies* della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/72, colmando le lacune lasciate dal legislatore. Infatti, anche a seguito della modifica normativa apportata dal decreto semplificazioni, nell'ambito della disciplina IVA restavano alcuni **riferimenti** alla **definizione di immobili “non di lusso”** recata dal DM 2 agosto 1969. In particolare, non è stato oggetto di alcun intervento normativo il n. 127-*undecies* della Tabella A, Parte Terza, allegata al DPR 633/1972, a norma del quale si applica l'aliquota **IVA del 10%** alle “case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al DM 2 agosto 69 [...] qualora non ricorrano le condizioni” per l'applicazione dell'agevolazione prima casa.

Secondo quanto chiarito dall'Agenzia nella circ. 31/2014, sebbene il legislatore **non abbia coordinato** il n. 21 della Parte II ed il n. 127-*undecies* della Parte III, il legame tra le due norme è tale da impedire che esse possano applicare **parametri diversi**. Pertanto, sebbene il tenore letterale del n. 127-*undecies* faccia ancora riferimento al DM 2 agosto 1969, si deve ritenere che i parametri definiti da tale decreto **non** debbano essere presi in **considerazione** per l'applicazione dell'aliquota del 10%. Infatti, precisa l'Agenzia, l'espresso richiamo, contenuto nel n. 127-*undecies*, al n. 21, implica che l'**aliquota del 10%** si applichi ai **trasferimenti di immobili** con la stessa classificazione di quelli che potrebbero accedere al beneficio prima casa, ma non posseggano tutti i requisiti agevolativi.