

La casa è di lusso? Dipende anche da sottotetti e seminterrati

16 Febbraio 2018

Sottotetti e seminterrati vanno conteggiati nella superficie utile a determinare se l'abitazione può essere classificata come immobile di lusso. Lo ha spiegato la Corte di Cassazione con la sentenza 2010/2018.

Agevolazioni prima casa e immobili di lusso

L'acquisto della prima casa beneficia di un'agevolazione fiscale. Sono escluse dalle agevolazioni le abitazioni rientranti nelle categorie catastali A1, A8 o A9 (abitazioni di tipo signorile, ville e castelli).

In base al **DM 2 agosto 1969**, devono essere considerate "di lusso" le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240. Dal computo della superficie vanno esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e il posto macchine.

Agevolazioni prima casa e immobili di lusso, il caso

La Cassazione è intervenuta nel contenzioso tra l'Agenzia delle Entrate e il neo-proprietario di un'abitazione, che aveva usufruito delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, la superficie dell'immobile superava i 240 metri quadri e quindi rientrava tra gli immobili di lusso. Per questo aveva chiesto al proprietario di pagare le imposte per intero.

Il proprietario sosteneva che il Fisco aveva erroneamente computato nella superficie utile anche il sottotetto e il seminterrato. Inizialmente le Commissioni tributarie, cui aveva fatto ricorso, gli avevano dato ragione perché i due ambienti erano privi dei requisiti previsti dal regolamento edilizio ai fini dell'abitabilità.

Sottotetti e seminterrati vanno calcolati nella superficie utile

La Cassazione ha ribaltato la situazione affermando che le previsioni del DM 2 agosto 1969 sono tassative. Questo significa che possono essere esclusi dal calcolo della superficie utile solo balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchine, mentre gli altri ambienti devono essere computati a prescindere dal requisito dell'abitabilità.

Non trovandosi nell'elenco contenuto nel decreto ministeriale, sottotetti e seminterrati contribuiscono ad aumentare la superficie utile alla classificazione dell'immobile.

Sulla base di questi motivi, trattandosi di un immobile di lusso, l'acquirente ha dovuto versare in misura intera le imposte di registro, ipotecarie e catastali