Agevolazioni prima casa, conta la superficie utilizzabile e non quella abitabile

8 Luglio 2020

Per stabilire se una abitazione sia di lusso, e quindi esclusa dall'agevolazione per l'acquisto della prima casa, è irrilevante l'abitabilità ma conta solo l'utilizzabilità degli ambienti.

A ribadire il concetto l'Agenzia delle Entrate tramite FiscoOggi riprendendo l'Ordinanza 11620/2020 della Cassazione civile.

Agevolazioni prima casa: la differenza tra utilizzabilità e abitabilità

Secondo la sintesi dell'Agenzia dell'Entrate, in tema di agevolazioni "prima casa", ai fini dell'individuazione di un'abitazione di lusso (esclusa dal beneficio), la superficie utile deve essere determinata avuto riguardo alla **utilizzabilità degli ambienti**, a prescindere dalla loro effettiva abitabilità.

In tema di imposta di registro, infatti, **per stabilire se una abitazione sia di lusso** e sia esclusa dall'agevolazione per l'acquisto della "prima casa", occorre fare riferimento all'art. 6 del **DM 2 agosto 1969** in cui non è richiamato **il requisito dell'abitabilità** dell'immobile ma quello della utilizzabilità degli ambienti.

Il concetto di superficie "utile" non può restrittivamente identificarsi con la sola "superficie abitabile"; è "utile" tutta la superficie dell'unità immobiliare **diversa dai balconi**, dalle **terrazze**, dalle **cantine**, dalle **soffitte**, dalle **scale** e dal **posto macchine**.

Agevolazioni prima casa: cosa determina se una casa è 'di lusso'

Il DM 2 agosto 1969 individua le caratteristiche che qualificano come "di lusso" le abitazioni. Ad esempio, sono lussuose le case singole con **superficie superiore a 240 mq** (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posti macchina) o con **piscina superiore a 80 mq.**

Ai fini del raggiungimento della metratura di 240 mq, **sono da considerare anche i soppalchi.**

Agevolazione acquisto prima casa: cos'è

Ricordiamo che l'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" consente di **pagare imposte ridotte sull'atto di acquisto di un'abitazione** in presenza di determinate condizioni.

Chi acquista da un privato (o da un'azienda che vende in esenzione Iva) deve versare **un'imposta di registro del 2%, anziché del 9%**, sul valore catastale dell'immobile, mentre le imposte ipotecaria e catastale si versano ognuna nella misura fissa di 50 euro.

Se invece il venditore è un’impresa con vendita soggetta a Iva, l’acquirente dovrà versare l’imposta sul valore aggiunto, calcolata sul prezzo della cessione, **pari al 4% anziché al 10%.** In questo caso le imposte di registro, catastale e ipotecaria si pagano nella misura fissa di 200 euro ciascuna.