

ACCERTAMENTO

Prima casa “variabile” tra Iva e registro

di Sandro Cerato

A seguito delle modifiche introdotte ad opera dell'**art. 26 del D.L. n. 104/2013**, dal 1° gennaio scorso i **trasferimenti di immobili abitativi** con applicazione delle agevolazioni “prima casa”, se soggetti ad imposta di registro scontano l’aliquota del 2%, mentre in caso di applicazione dell’Iva l’imposta rimane del 4%. Tali novità, commentate anche nella [C.M. n. 2/E/2014](#), contribuiscono ad ampliare le divergenze applicative tra i due tributi, con conseguente impatto sulla fiscalità dell’acquirente persona fisica che procede all’acquisto dell’immobile **richiedendo l’agevolazione “prima casa”**. Si ricorda che per fruire di tale agevolazione, l’immobile abitativo oggetto di trasferimento deve rientrare nella **categoria “non di lusso”**, e proprio in tale ambito l’art. 26 del D.L. n. 104/2013 ha comportato un “disallineamento” tra la disciplina dell’imposta di registro e quella Iva. Più in particolare, a partire dal 1° gennaio 2014 l’abitazione ha le caratteristiche “non di lusso” in presenza delle seguenti condizioni:

- se il **trasferimento è soggetto ad imposta di registro**, l’immobile deve essere classificato catastalmente in categoria diversa da A/1, A/8 o A/9 per l’applicazione dell’aliquota ridotta del 2%;
- se il **trasferimento è soggetto ad Iva**, l’immobile non deve avere le caratteristiche di lusso di cui al D.M. 2.8.1969. Tale decreto individua le caratteristiche di “lusso” delle abitazioni, prevedendo nei primi sette articoli delle caratteristiche in presenza delle quali l’immobile si considera di lusso, mentre l’art. 8 (di natura residuale) prevede che l’immobile abitativo si consideri di lusso qualora siano verificate oltre cinque caratteristiche individuate nella tabella allegata al decreto stesso.

E’ appena il caso di ricordare che l’applicazione dell’imposta di registro, ovvero dell’Iva, esplica effetti anche in relazione alle **imposte ipotecarie e catastali**, poiché le stesse si rendono applicabili nella misura fissa di euro 200 ciascuna se il trasferimento è soggetto ad Iva, e nella misura di euro 50 ciascuna se la cessione è soggetta ad imposta di registro. Oltre alla differente misura d’imposta (2% registro e 4% Iva), è opportuno focalizzare l’attenzione sui seguenti ulteriori aspetti:

- **l’applicazione del regime del “prezzo-valore”**, secondo cui la base imponibile dell’imposta è pari al valore catastale del bene (a prescindere dal prezzo indicato nell’atto), è condizionato dall’assoggettamento ad imposta di registro del trasferimento. Al contrario, in presenza di atto soggetto ad Iva, l’aliquota ridotta del 4% è sempre applicata sul corrispettivo pattuito tra le parti ed indicato nell’atto;

- la **cessione dell'immobile abitativo** effettuato **dall'impresa che ha costruito o ristrutturato** l'immobile, entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori, è soggetto ad Iva per obbligo, ai sensi dell'art. 10, n. 8-bis), del D.P.R. n. 633/72. In tale ipotesi, quindi, l'acquirente persona fisica dell'immobile è “penalizzato” poiché non può richiedere il regime del prezzo-valore, ma deve corrispondere l'Iva del 4% sul prezzo pattuito.

In relazione a tale ultima ipotesi, ossia la vendita dell'immobile da parte dell'impresa che lo ha costruito o ristrutturato, ulteriori aspetti critici si pongono **nell'ipotesi in cui siano trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione dei lavori**, nel qual caso **l'impresa cedente si trova di fronte due possibilità:** applicare il regime naturale dell'esenzione, ovvero optare nell'atto per l'applicazione dell'Iva. E' evidente che tale scelta non è neutra in capo all'acquirente, poiché se l'impresa cedente non opta per l'applicazione dell'Iva, l'atto è soggetto ad imposta di registro del 2% e soprattutto consente di fruire del regime del prezzo valore. Al contrario, se il soggetto cedente intende optare per l'applicazione dell'Iva, ad esempio per evitare riflessi negativi sulla detrazione dell'Iva in presenza di operazioni esenti, è pregiudicata la possibilità di applicare il regime del prezzo valore in capo all'acquirente.