

IVA

L'aliquota Iva "prima casa" fa i conti con la piscina

di **Laura Mazzola**

L'immobile sito in un **complesso residenziale** deve considerarsi "**di lusso**" ove dotato di **piscina a servizio esclusivo dell'abitazione di 89 metri quadri**.

In particolare, ai fini della fruizione dell'**agevolazione Iva "prima casa"**, l'immobile sito in un complesso residenziale con piscina a uso esclusivo dell'abitazione, con **superficie inferiore a 240 metri quadri**, deve considerarsi "di lusso".

È quanto emerge **dall'Ordinanza n. 21908/2015 della sesta sezione civile – T della Corte di Cassazione**.

Gli ermellini hanno **rimesso la causa** alla CTR Sicilia che aveva definito in senso favorevole la controversia insorta tra due coniugi e il Fisco in merito all'acquisto agevolato, con **aliquota Iva pari al 4 per cento** in luogo del 20 per cento, di un'abitazione all'interno di un complesso residenziale.

I giudici di merito, sia in primo che in secondo grado, avevano **annullato la ripresa Iva** effettuata dall'Agenzia delle entrate in conseguenza alla **decadenza delle agevolazioni fiscali indebitamente fruite** dai coniugi, escludendo la ricorrenza delle caratteristiche delle abitazioni di lusso previste dal D.M. 2 agosto 1969, poiché la casa in questione aveva **superficie** inferiore a 240 metri quadri, nonché **cubatura** inferiore a 2000 metri cubi.

In pratica i giudici di merito si erano soffermati unicamente sulle **dimensioni dell'immobile** e non anche sulla presenza della piscina a servizio esclusivo dello stesso e di superficie di 89 metri quadri.

Inoltre avevano affermato che, nel caso di decadenza delle agevolazioni in relazione dell'**assenza dei presupposti di legge**, il **responsabile** non doveva essere l'acquirente ma il **cedente** che erroneamente aveva fatturato l'operazione con l'applicazione dell'Iva al 4 per cento.

Proposto ricorso in Cassazione da parte dell'Agenzia delle entrate, i supremi giudici hanno rilevato che la piscina è un **elemento "in astratto idoneo a configurare il carattere di lusso dell'abitazione ai sensi del DM 2.8.1969 art. 4"** e che tale elemento è stato "*totalmente pretermesso dalla CTR che si è unicamente incentrata, per escludere il carattere lussuoso dei beni, sulla superficie dell'immobile e sulla sua cubatura*".

Inoltre, ha proseguito la Corte di Cassazione, non è possibile sostenere, come fatto dalla CTR, che il cedente sia il responsabile dell'Iva (poiché ha fatturato l'operazione commerciale), in quanto è già stato chiarito, con le sentenze n. 26259/2010 e 10807/2012, che *“nel caso in cui la cessione di una casa di abitazione di lusso venga assoggettata, usufruendo indebitamente dell'agevolazione per la prima casa, all'IVA **con aliquota** del 4%, ai sensi del disposto del n. 21 della parte seconda della Tabella A allegata al d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, **in luogo di quella ordinaria** del 20%, l'Ufficio emette l'avviso di liquidazione della maggiore imposta dovuta **direttamente nei confronti dell'acquirente** dell'immobile medesimo, **in quanto l'applicazione dell'aliquota inferiore da parte del venditore dell'immobile è derivata da una dichiarazione mendace dell'acquirente**, la quale istituisce - ai sensi dell'art. 1 della nota II-bis della tariffa allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, richiamato dalla seconda parte del predetto punto n. 21), - un rapporto diretto tra l'acquirente stesso e l'Amministrazione finanziaria”*.

Di conseguenza la Corte di Cassazione ha cassato la sentenza con rinvio ad altra sezione della CTR ribadendo che, nel caso di **dichiarazione mendace** (in occasione del rogito notarile), l'Agenzia delle entrate può **recuperare nei confronti degli acquirenti** la differenza fra l'imposta calcolata, in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni, e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché **irrogare la sanzione amministrativa**, pari al **30 per cento** della sanzione medesima.

Si evidenzia che tale orientamento può valere per tutti gli **atti stipulati fino al 31 dicembre 2013**.

Successivamente, infatti, il riferimento non deve più essere al D.M. 2.08.1969 ma all'**articolo 10 D.Lgs. 23/2011** secondo il quale l'agevolazione “prima casa” risulta applicabile ai trasferimenti di case di abitazione *“ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9”*.

Pertanto, con **decorrenza 1° gennaio 2014**, per individuare l'immobile agevolabile, occorre fare riferimento unicamente alla **categoria catastale di appartenenza** dell'immobile stesso e non alla sua superficie o cubatura. Tali criteri, grazie all'introduzione del D.Lgs. 175/2014, valgono anche ai fini **Iva**.

Concludendo, per gli atti stipulati in costanza della precedenza disciplina, le caratteristiche che, relativamente al caso di specie, consentono di qualificare “di lusso” le abitazioni sono:

- Abitazioni unifamiliari dotate di **piscina di almeno 80 metri quadri di superficie**;
- **Campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 metri quadri**.