

CONTENZIOSO

Abitazione di lusso e utilizzabilità degli ambienti

di Luigi Ferrajoli

L'articolo 6 D.M. 1072/1969 stabilisce che "le singole unità immobiliari aventi **superficie utile complessiva superiore a mq 240** (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine)", sono da considerarsi **abitazioni di lusso**.

Nell'ottica di applicabilità del **beneficio** cd. "**prima casa**", per gli atti stipulati in **data antecedente** al 01.01.2014 per **l'imposta di registro** e al 13.12.2014 **per l'Iva**, la **superficie utile**, citata dal precedente articolo, deve essere determinata guardando alla **utilizzabilità degli ambienti** a prescindere dalla loro effettiva abitabilità.

Tale principio è stato ripreso e ribadito dalla [sentenza n. 19186](#) emessa dalla Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, in **data 17 luglio 2019**.

Nel caso di specie, il contribuente aveva proposto ricorso avverso l'avviso di liquidazione e irrogazione di sanzioni emesso dall'Agenzia delle Entrate, avente a oggetto la **maggior imposta di registro**, ipotecaria e catastale relativa **all'atto di compravendita di un appartamento**, di un locale cantina e di un piccolo cortile; con la conseguente dichiarazione di **decadenza dalle agevolazioni fiscali** previste per **l'acquisto della prima casa**; era stata anche **eseguita una perizia giurata** che aveva quantificato in 237,95 mq la superficie utile dell'appartamento in questione, al netto delle murature portanti e divisorie, degli sguinci delle finestre.

Il contribuente aveva, quindi, dedotto nel proprio atto **la nullità della pretesa erariale** per contraddittorietà dell'avviso impugnato con un precedente atto che aveva qualificato l'immobile *de quo* "abitazione non di lusso", nonché la mancanza di motivazione dell'avviso, avendo l'Ente semplicemente richiamato *per relationem* nell'avviso una nota redatta dall'Agenzia del Territorio che aveva qualificato tale abitazione "di lusso".

Il ricorso **veniva accolto** dalla CTP competente che riteneva fondata e assorbente la censura di decadenza dell'azione di riscossione; la decisione veniva successivamente confermata in appello.

Sennonché la Corte di Cassazione, accogliendo il ricorso proposto dall'Ufficio, aveva affermato che alla fattispecie *de qua* era applicabile la **proroga disposta con la L. 289/2002**.

Il contribuente decideva, pertanto, di riassumere la causa avanti la CTR, riproponendo tutte le censure svolte negli atti precedenti.

La CTR adita, in nuova composizione, accoglieva il ricorso proposto dal contribuente precisando che per *"considerare di lusso un'abitazione è necessario valutare la "superficie utile" attraverso misurazioni materiali delle superficie dei vani utili, cioè usabili"*.

Avverso tale decisione l'Ente impositore proponeva ricorso avanti la Suprema Corte eccependo, tra i vari motivi, **la violazione e la falsa applicazione dell'articolo 1, parte prima**, della Tariffa D.P.R. 131/1986 per avere la CTR escluso dal calcolo della superficie utile murature portanti e divisorie, nonché gli sguinci delle finestre che, se correttamente inseriti, avrebbero determinato una superficie superiore ai 240 mq, previsti appunto dalla norma per non far rientrare l'immobile nella categoria di lusso, con conseguente **inapplicabilità dell'agevolazioni fiscali**.

Non solo. L'Ufficio eccepiva, altresì, che la CTR aveva errato nella determinazione della **superficie utile** ai fini dell'applicazione delle agevolazioni "prima casa"; tale misurazione avrebbe dovuto essere effettuata **al lordo dei muri perimetrali e interni**.

La Corte di Cassazione, sulla base di un consolidato precedente principio giurisprudenziale, ha ritenuto fondati i motivi del ricorso.

In particolare, la Corte ha ribadito ([Cassazione civile, sentenza n. 21287/2013](#)) che **l'articolo 6 D.M. 1072/1969** va interpretato nel senso di dover escludere **dal dato quantitativo globale della superficie dell'immobile** indicata nell'atto di acquisto solo i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchina **e non l'intera superficie non calpestabile**, al fine di determinare se il bene sia di lusso.

Infatti, secondo la Corte, la superficie utile di un'abitazione di lusso deve essere determinata basandosi sulla *"utilizzabilità degli ambienti a prescindere dalla loro effettiva abitabilità"*, costituendo tale requisito, il parametro idoneo ad esprimere il carattere "lussuoso" di una abitazione. Ne consegue che **è utile tutta la superficie dell'unità immobiliare** diversa dai balconi, dalle terrazze, dalle cantine, dalle soffitte, dalle scale e dal posto macchina.

Sulla base di tali principi, ne discende che la metratura dell'immobile *de qua* risultava **superiore ai 240 mq** con la conseguente **esclusione dei benefici c.d. prima casa**.

In considerazione di ciò, la Corte ha accolto il ricorso proposto dall'Agenzia delle Entrate e ha condannato il contribuente al pagamento delle spese di lite in favore dell'Ente.

Seminario di specializzazione
IPRIVATEY: L'AUDIT PER UN SISTEMA DI GESTIONE EFFICACE
Scopri le sedi in programmazione >