



IMPOSTE INDIRETTE

Conseguenze della vendita di immobile “di pregio” con i benefici prima casa

di Angelo Ginex

Master di specializzazione

Immobili e fisco: analisi e novità della riforma fiscale

Scopri di più

In tema di **immobili**, l'acquisto della “**prima casa**” beneficia di importanti **agevolazioni fiscali** relativamente all'**imposta di registro** e all'**imposta sul valore aggiunto**, in deroga a quanto previsto dal regime ordinario nel **D.P.R. 131/1986** e nel **D.P.R. 633/1972**.

Nello specifico, se **il venditore è un privato o un'impresa che vende in esenzione Iva**, le imposte da versare sono:

- **imposta di registro** proporzionale nella misura del **2 %** (anziché del 9 %);
- **imposta ipotecaria** fissa di **50 euro** e **imposta catastale** fissa di **50 euro**.

In ogni caso, l'imposta di registro proporzionale non può essere di **importo inferiore a 1.000 euro**.

Diversamente, se **si acquista da un'impresa, con vendita soggetta a Iva**, le imposte da versare sono:

- **Iva ridotta al 4 %;**
- **imposta di registro** fissa di **200 euro**;
- **imposta ipotecaria** fissa di **200 euro**;
- **imposta catastale** fissa di **200 euro**.

Sotto il profilo oggettivo, è importante sottolineare che per usufruire delle **agevolazioni “prima casa”**, l'**abitazione** che si acquista deve appartenere a una delle seguenti **categorie catastali**:

- **A/2** (abitazioni di tipo civile);
- **A/3** (abitazioni di tipo economico);
- **A/4** (abitazioni di tipo popolare);
- **A/5** (abitazioni di tipo ultrapopolare);
- **A/6** (abitazioni di tipo rurale);



- A/7 (abitazioni in villini);
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

I **benefici “prima casa”** non sono **ammessi**, invece, per l’acquisto di un’abitazione appartenente alle seguenti **categorie catastali**:

- A/1 (abitazioni di tipo signorile);
- A/8 (abitazioni in ville);
- A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).

Si rammenta che, **dallo scorso 1.1.2014**, non è più necessario che l’immobile abbia le **caratteristiche “di lusso”** di cui al **D.M. 2.8.1969**, in quanto è considerato **immobile di “pregio”**, laddove sia classificato in una delle suindicate **categorie catastali** (A/1, A/8 e A/9), a prescindere dal fatto che si tratti o meno di un’abitazione “di lusso”.

Sul punto, la **Corte di cassazione** ha chiarito che: *“in tema d’imposta di registro per l’acquisto della prima casa, il D.Lgs. n. 23 del 2011, art. 10, comma 1, lett. a), che, nel sostituire il D.P.R. n. 131 del 1986, tariffa, parte 1, allegata, art. 1, comma 2, ha identificato gli immobili non di lusso, cui applicare l’imposta agevolata, in base al classamento catastale e non più alla stregua dei parametri di cui al D.M. n. 2 agosto 1969, non ha inciso retroattivamente sulla norma sostituita, la quale, in forza della norma di diritto intertemporale di cui al D.Lgs. n. 23 cit., art. 10, comma 5, continua a regolare ai fini sanzionatori, i rapporti sorti sotto la sua vigenza, senza che assuma rilievo il principio del favor rei che, invece, presuppone l’abrogazione della norma precetto”* (**sentenza n. 18421/2017**).

Le **agevolazioni** spettano anche per l’acquisto delle **pertinenze**, classificate o classificabili nelle seguenti **categorie catastali C/2** (magazzini e locali di deposito), **C/6** (per esempio, rimesse e autorimesse) e **C/7** (tettoie chiuse o aperte), limitatamente a **una pertinenza per ciascuna categoria**.

È necessario, tuttavia, che le stesse siano **destinate in modo durevole a servizio dell’abitazione principale** e che questa sia stata acquistata beneficiando delle agevolazioni “prima casa”.

Nel caso, poi, di **disconoscimento** delle **agevolazioni “prima casa”**, di cui il contribuente abbia beneficiato per mancanza del presupposto oggettivo (ad esempio, perché la casa oggetto di acquisto è “di pregio” rientrando in una delle suindicate categorie catastali), l’Agenzia delle entrate, con avviso di liquidazione o con avviso di accertamento, procederà al **recupero delle imposte “risparmiate”** oltre i relativi interessi e alla irrogazione di una **sanzione pari al 30 %** delle imposte stesse.

Circa le conseguenze in tema di **responsabilità tributaria**, è bene sottolineare che questa graverà **non soltanto sull’acquirente, ma anche sul venditore**.

Al riguardo, la Corte di Cassazione ha affermato che: *“in tema di benefici per l’acquisto della*



prima casa, la revoca dei medesimi comporta la **responsabilità solidale del venditore**, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, del D.P.R. 131/1986, qualora sia dovuta a **circostanze non imputabili in via esclusiva ad un determinato comportamento dell'acquirente**, come una dichiarazione mendace sulla sussistenza di presupposti per fruire del trattamento agevolato, ma ad **elementi oggettivi del contratto** stipulato tra le parti, ad esempio, l'avere l'immobile caratteristiche di lusso" (**sentenza n. 33703/2023; sentenza n. 2889/2017; sentenza n. 13141/2016**).

Ciò significa che, qualora le **caratteristiche "di pregio"** dell'immobile venduto emergano dal **contratto** di trasferimento e siano dunque **preesistenti al rogito**, si configura la **responsabilità solidale** degli alienanti con gli acquirenti.

Dunque, **in sede di rogito notarile**, è importante verificare che tutto avviene come dovrebbe, altrimenti le **conseguenze, anche in termini sanzionatori**, graveranno "**solidalmente**" su entrambe le parti, e, nel caso di specie, non soltanto sulla **parte acquirente**, che è quella ad aver beneficiato delle agevolazioni "prima casa", ma anche sulla **parte venditrice**, con tutto ciò che comporta poi l'eventuale **azione di regresso**.