

Atto Camera

Interrogazione a risposta scritta 4-02514 presentata da GIOVANNI FAVA

mercoledì 11 marzo 2009, seduta n.144

FAVA, RONDINI, TORAZZI e BRIGANDÌ. Al Ministro dell'economia e delle finanze. Per sapere premesso che:

consta agli interroganti che siano in corso, da parte di numerose Agenzie delle entrate della Regione Lombardia, spedizioni di avvisi di liquidazione di imposta e sanzioni su compravendite immobiliari effettuate con il beneficio della prima casa (ovvero con imposta agevolata al 4 per cento anziché l'applicazione dell'Iva al 10 per cento);

in particolare, nei detti avvisi di liquidazione di imposta, ai sensi della normativa di cui all'articolo 6 decreto ministeriale 2 agosto 1969 del Ministero dei lavori pubblici, verrebbe applicata (oltre alle sanzioni di rito) l'Iva al 10 per cento anziché l'imposta di registro al 4 per cento prevista per l'acquisto di prima casa, sulla base del fatto che le dimensioni degli immobili censiti al catasto fabbricati superano i 240 metri quadrati di superficie utile accatastata come residenziale nel suo complesso o la cui superficie esterna superi di sei volte quella coperta (articolo 5 e 6 decreto ministeriale 2 agosto 1969) divenendo così detti immobili per l'estensione della superficie utile abitazioni di lusso;

le Agenzie delle entrate che stanno spedendo detti avvisi di liquidazione imposte e sanzioni, in particolare, intenderebbero calcolare la superficie utile residenziale ai sensi del solo articolo 6 decreto ministeriale 2 agosto 1969, del Ministero dei lavori pubblici (e quindi con la sola esclusione, dal calcolo della cosiddetta superficie utile, di balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina), senza tenere conto della normativa successivamente intervenuta in materia;

in particolare, mentre prima del decreto ministeriale 2 agosto 1969, del Ministero dei lavori pubblici, per superficie utile delle abitazioni non esisteva una vera e propria definizione, e quindi si considerava tale la superficie libera da murature interne ed esterne, come previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, successivamente è intervenuto il decreto ministeriale del Ministero dei lavori pubblici n. 801 del 10 maggio 1977 (rubricato determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici), che tra l'altro ha dettato per la prima volta le definizioni di superficie complessiva (SC) e superficie utile abitabile (SU), individuando quest'ultima come la superficie di pavimento degli alloggi misurati al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, e la stessa legge regionale della regione Lombardia, n. 14 del 2003, ha previsto all'articolo 1, comma 2, che ai fini della determinazione della superficie, utile residenziale, i Comuni possono fare riferimento al decreto ministeriale 10 maggio 1977 n. 801 (determinazione del costo delle costruzioni di nuovi edifici);

tuttavia le Agenzie delle entrate locali intenderebbero applicare restrittivamente la norma di cui all'articolo 6 decreto ministeriale 2 agosto 1969, del Ministero dei lavori pubblici, senza tenere conto della normativa successiva e delle definizioni di superficie catastale e di superficie utile abitabile, per esempio conteggiando nella superficie utile (per fare diventare gli immobili residenze di lusso e quindi applicare l'imposta al 10 per cento) anche le logge ed i porticati esterni agli edifici (che sarebbero invece esclusi dalla definizione di superficie utile abitabile ai sensi del successivo decreto ministeriale n. 801 del 10 maggio 1977), sulla base del solo fatto che le dette logge e/o portici o porticati non sarebbero comunque esclusi dal calcolo ai sensi del decreto ministeriale 2 agosto 1969;

nella esclusione delle metrature ai sensi dell'articolo 6 decreto ministeriale 6 agosto 1969 della effettiva destinazione d'uso delle singole porzioni immobiliari, qualora accatastate con nomi simili ma comunque diversi da quelli indicati nel decreto ministeriale stesso: così, se una cantina è stata accatastata come rustico, verrebbe conteggiata nella superficie utile anche se effettivamente avente la funzione di cantina, in quanto la qualificazione di rustico non figura nelle esclusioni contemplate nell'articolo 6 decreto ministeriale 6 agosto 1969;

per pochi metri quadrati, la medesima casa potrebbe essere considerata a seconda di cosa debba intendersi

effettivamente per superficie utile residenziale come abitazione di lusso (e come tale esente da Iva e sottoposta all'imposta di registro al 4 per cento se prima casa), od invece più correttamente normale abitazione civile e come tale se prima casa sottoposta a sola imposta di registro al 4 per cento;

detto dubbio ed incertezza va a pregiudicare il mercato immobiliare, già tristemente e notoriamente coinvolto nella negativa congiuntura economica in corso, e si rende necessario pertanto, anche in ossequio ad un elementare esigenza di certezza e di uniformità delle valutazioni, attesi i notevoli riflessi economici da esse derivanti, chiarire in maniera definitiva come debba essere inteso il concetto normativo di superficie utile residenziale ai sensi dell'articolo 6 decreto ministeriale 6 agosto 1969 (caratteristiche delle abitazioni di lusso), e quali siano gli elementi del fabbricato che debbano essere esclusi ai fini del relativo computo metrico :

se per calcolare la superficie utile complessiva, e stabilire così se la stessa non sia superiore a 240 metri quadrati in modo che le abitazioni civili possano beneficiare come prima casa all'imposta al 4 per cento, possa farsi riferimento alla definizione di superficie utile abitabile (SU) di cui al decreto ministeriale 10 maggio 1977, n. 801;

se quindi possano considerarsi esclusi dal calcolo della metratura ai fini che precedono, elementi ulteriori non previsti nel testo originario dell'articolo 6 decreto ministeriale 2 agosto 1969, quali ad esempio le logge;

se, indipendentemente dal nome sotto il quale le porzioni immobiliari sono formalmente accatastate, sia possibile calcolare la metratura utile al fine sopra detto guardando all'effettiva e materiale destinazione dell'elemento, a prescindere quindi dal nome: così, se ad esempio un elemento a livello catastale è stato definito e descritto come porticato , ma in effetti trattasi di loggia (in quanto rientrante dal corpo di fabbrica), esso andrebbe escluso dal computo metrico della superficie utile complessiva; parimenti, se un elemento a livello catastale è stato qualificato come rustico , ma in effetti è deputato a cantina, esso andrebbe ugualmente escluso dal calcolo;

se sia infine corretto escludere dal calcolo della superficie utile abitabile (o residenziale) ai sensi dell'articolo 6 decreto ministeriale 6 agosto 1969, del Ministero dei lavori pubblici eventuali aree scoperte (come giardini, cortili, eccetera...) di pertinenza dell'immobile, fermo restando il disposto dell'articolo 5 del medesimo decreto ministeriale 6 agosto 1969 del Ministero dei lavori pubblici. (4-02514)

Atto Camera

Risposta scritta pubblicata martedì 25 maggio 2010
nell'allegato B della seduta n. 327
All'Interrogazione 4-02514 presentata da
GIOVANNI FAVA

Risposta. Con il documento di sindacato ispettivo in esame, l'interrogante, premesso, tra l'altro, che risulterebbe che siano in corso spedizioni di avvisi di liquidazione di imposta e sanzioni su compravendite immobiliari effettuate con il beneficio della prima casa (ovvero con imposta agevolata al 4 per cento anziché applicazione dell'Iva al 10 per cento) e che, in particolare, nei detti avvisi di liquidazione di imposta, ai sensi della normativa di cui all'articolo 6 decreto ministeriale 2 agosto 1969 del Ministero dei lavori pubblici, verrebbe applicata (oltre alle sanzioni di rito) l'Iva al 10 per cento anziché l'imposta di registro al 4 per cento prevista per l'acquisto di prima casa, sulla base del fatto che le dimensioni degli immobili censiti al catasto fabbricati superano i 240 metri quadrati di superficie utile accatastata come residenziale nel suo complesso o la cui superficie esterna superi di sei volte quella coperta (articolo 5 e 6 decreto ministeriale 2 agosto 1969) divenendo così detti immobili per l'estensione della superficie utile abitazioni di lusso , chiedono di conoscere le modalità per l'applicazione dell'imposta, se è possibile escludere dal calcolo della metratura elementi non previsti nel testo originario dell'articolo 6 decreto ministeriale 2 agosto 1969; se, indipendentemente dal nome sotto il quale le porzioni immobiliari sono formalmente accatastate,

sia possibile calcolare la metratura utile guardando all'effettiva e materiale destinazione dell'elemento, a prescindere quindi dal nome; se sia infine corretto escludere dal calcolo della superficie utile abitabile (o residenziale) ai sensi dell'articolo 6 decreto ministeriale 6 agosto 1969, del ministero dei lavori pubblici, eventuali aree scoperte (come giardini, cortili, eccetera...) di pertinenza dell'immobile.

Al riguardo, sentiti i competenti uffici dell'amministrazione finanziaria, si fa presente quanto segue.

L'ordinamento tributario prevede un regime agevolato per l'acquisto della prima casa, riconoscendo l'applicazione di aliquote ridotte ai fini dell'imposta di registro e dell'Iva; tale modulazione di aliquote varia in relazione ai soggetti parti della compravendita, cioè a seconda che il soggetto venditore sia o meno un soggetto con partita Iva, ma, in ogni caso, il regime agevolato è sempre escluso se l'immobile oggetto della compravendita è considerato di lusso. In particolare, sia la tabella A, parte seconda, n. 21, allegata al decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 1972, per quanto riguarda l'Iva, che la tariffa, parte prima, n. 1, allegata al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, per l'imposta di registro, nel disciplinare le fattispecie agevolative fanno espresso riferimento ai criteri previsti, per le case di abitazione non di lusso, dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 agosto 1969.

Del resto, la legge n. 168 del 1982, che ha introdotto nell'ordinamento il regime agevolato per l'acquisto della prima casa, ha previsto che i benefici competano per il trasferimento di fabbricati o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni.

L'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408 (Disposizioni per l'incremento delle costruzioni edilizie) ha rinviato ad un successivo decreto del Ministro per i lavori pubblici la definizione degli elementi distintivi delle abitazioni di lusso. Tale decreto è stato adottato il 2 agosto 1969 trattasi del suddetto decreto del Ministro per i lavori pubblici e contiene, dall'articolo 1 all'articolo 8, le caratteristiche che le abitazioni devono avere per essere definite di lusso.

In particolare, l'articolo 6 di tale decreto stabilisce che sono definite di lusso 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).

Il decreto ministeriale 10 maggio 1977 definisce altresì il concetto di superficie utile abitabile ai fini della determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici, rispondendo quindi ad una ratio diversa da quella sottesa all'adozione del decreto 6 agosto 1969, e, in ogni caso, il legislatore, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni tributarie, ha espressamente richiamato il più volte citato decreto del 1969, che definisce in modo idoneo le caratteristiche per le finalità indicate, tant'è che per le medesime finalità non si è, allo stato, avvertito il bisogno di apportarvi modifiche, ed alle definizioni in esso contenute, e non ad altre, è quindi corretto fare rinvio per l'applicazione delle agevolazioni tributarie.

Si soggiunge inoltre come irrilevante ai fini della qualificazione dell'immobile sia l'accatastamento delle singole porzioni immobiliari, come risulta dalla circolare dell'agenzia delle entrate n. 38/E del 12 agosto 2005, che specifica come ove ricorrano effettivamente le condizioni perché la casa si consideri non di lusso, l'agevolazione compete, prescindendo dalla categoria catastale con cui risulta censita in catasto, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione prima casa non rilevando la classificazione catastale dell'immobile trasferito quanto, piuttosto, la natura lussuosa o meno dello stesso in base ai parametri enunciati dal decreto ministeriale 2 agosto 1969. In tal senso, la circolare ha tenuto conto di quanto affermato dalla Corte di Cassazione (sentenza 26 marzo 1988, n. 2595), che ha rilevato che ... i simboli delle categorie non hanno la specifica funzione di distinguere le abitazioni di lusso dalle altre, ma soltanto di indicare una rendita catastale proporzionata al tipo di abitazione... e che ... tali "simboli delle categorie" non hanno altra funzione che quella di consentire la specificazione del tributo erariale, essendo essi la risultante della "qualificazione" e della "classificazione" adottate dagli organi dell'amministrazione delle finanze di accordo con la Commissione censuaria comunale... , concludendo pertanto che ... si deduce che i "simboli delle categorie", idonei a distinguere i vari tipi di abitazioni: da quello signorile (A 1) a quello ultrapopolare (A 5), a quello in ville (A 8), non hanno la specifica funzione di distinguere abitazioni di lusso dalle altre, sicché anche se si volesse attribuire ad alcune di dette categorie la qualifica di abitazioni di lusso, esse non coinciderebbero mai con quelle previste dal decreto ministeriale (Ministro per i lavori pubblici) 2.8.69 sia per i differenti contenuti delle regole giuridiche e sia per le diverse finalità di esse: le prime volte ad escludere le "esenzioni" dal pagamento dell'imposta sui fabbricati per le case di nuova costruzione; le seconde volte ad indicare una rendita catastale proporzionata al tipo di abitazione, le cui caratteristiche intrinseche attribuiscono ad esso una qualificazione superiore rispetto a quelle degli altri tipi e tale da giustificare l'adozione di un coefficiente moltiplicatore maggiore... .

Per quanto concerne il quesito se sia corretto escludere dal calcolo della superficie utile abitabile ai sensi

dell'articolo 6 del decreto del 1969, le aree scoperte come giardini, cortili, si rileva che in tale articolo le aree esterne non sono affatto prese in considerazione.

Il Sottosegretario di Stato per l'economia e per le finanze: Daniele Molgora.