

## REQUISITI OGGETTIVI PRIMA CASA - CASI PARTICOLARI

### SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- CASI PARTICOLARI

*Art. 1 Tariffa parte I, nota 2-bis) D.P.R. 26.04.1986, n. 131 - C.M. 02.03.1994, n. 1 - C.M. 1.03.2001, n. 19/E - C.M. 12.08.2005, n. 38/E*

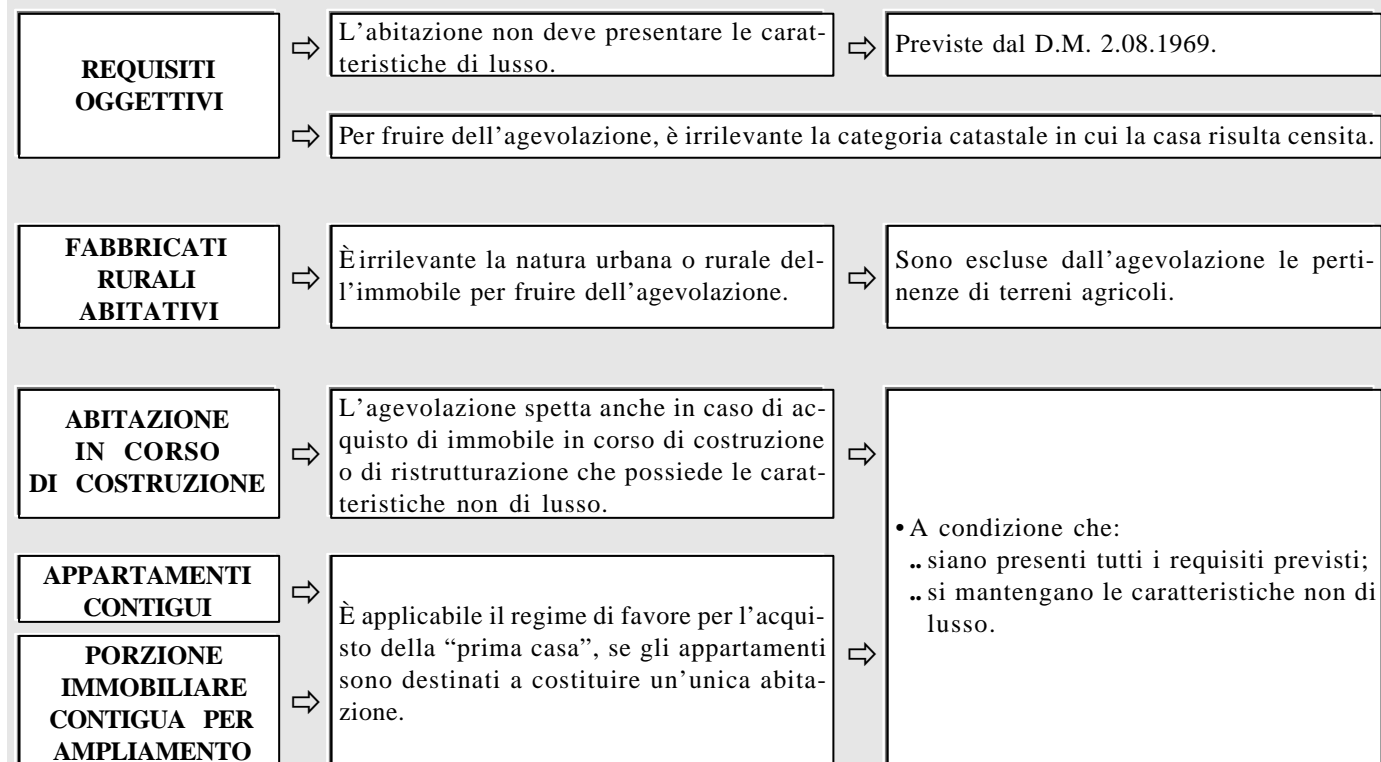
Per fruire dell'agevolazione "prima casa" è necessario che la casa di abitazione oggetto di acquisto non presenti caratteristiche di lusso secondo i criteri indicati nel D.M. 2.08.1969 (Legge "Tupini"); in tal caso, l'agevolazione compete, prescindendo dalla categoria catastale con cui risulta censita in catasto. In altri termini, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione "prima casa" non rileva la classificazione catastale dell'immobile trasferito quanto, piuttosto, la natura lussuosa dello stesso.

Gli articoli da 1 a 7 del predetto decreto ministeriale individuano le singole caratteristiche in presenza di ciascuna delle quali l'abitazione è considerata di lusso; il successivo art. 8, invece, considera abitazioni di lusso le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle indicate nella tabella allegata al decreto stesso. La tipologia di immobile trasferito non di lusso deve essere descritta in una dichiarazione dell'acquirente, la cui mendacità, se accertata in sede di controllo, comporta la decadenza dal beneficio.

L'agevolazione è applicabile anche ai fabbricati rurali ed alle abitazioni in costruzione, in presenza di tutti gli altri requisiti.

### SCHEMA DI SINTESI

S



## CASI PARTICOLARI

CLASSIFICAZIONE  
CATASTALE

C.M. 12.08.2005, n. 38/E

- **Abitazioni non di lusso**

- Per fruire dell'agevolazione "prima casa" è necessario che la casa di abitazione oggetto di acquisto non presenti caratteristiche di lusso.

- In base ai criteri indicati nel D.M. 2.08.1969.
- Le caratteristiche per attribuire la qualifica di lusso possono essere rilevate dall'atto o dalla documentazione allegata allo stesso.

- Se ricorrono le condizioni per considerare l'abitazione non di lusso, l'agevolazione compete, prescindendo dalla categoria catastale in cui risulta censita.

- **Residence**

R.M.  
13.01.1996,  
n. 14/E

- Sono applicabili le agevolazioni in caso di vendita di appartamenti situati in complessi turistici e alberghieri, purchè gli stessi non abbiano il requisito della lussuosità.

- **Villini**

Corte  
di Cassaz.  
26.09.1996,  
n. 8502

- Secondo la giurisprudenza sono applicabili le agevolazioni a prescindere dalla classificazione catastale.
- Risultano pertanto applicabili i benefici fiscali anche ai villini (classificati in catasto A/7), se ritenuti non di lusso.

## FABBRICATO RURALE

C.M. 12.08.2005, n. 38/E

- **Idonei all'uso abitativo**

- L'agevolazione "prima casa" trova applicazione anche in riferimento ai trasferimenti di case rurali destinate ad abitazione, purchè queste ultime non costituiscano pertinenze di un terreno agricolo.

- Nella riformulazione della normativa, il riferimento per l'individuazione degli immobili agevolabili non è più la L. 408/1949, e di conseguenza gli immobili censiti nel catasto edilizio urbano, ma gli immobili non di lusso, come individuati dal D.M. 2.08.1969.

ABITAZIONE IN CORSO  
DI COSTRUZIONE

C.M. 1.03.2001, n. 19/E  
C.M. 12.08.2005, n. 38/E

- L'agevolazione "prima casa" spetta anche nell'ipotesi in cui il trasferimento riguardi un immobile in corso di costruzione che presenti, seppure in divenire, le caratteristiche dell'abitazione "non di lusso" secondo i criteri stabiliti dal D.M. 2.08.1969.

Anche la giurisprudenza della Corte di Cassazione condivide la possibilità di estendere l'agevolazione agli immobili in corso di costruzione, anche se tali benefici possono essere conservati soltanto qualora la finalità dichiarata dal contribuente, nell'atto di acquisto, di destinare l'immobile a propria abitazione sia realizzata entro il termine di decadenza del potere di accertamento dell'ufficio.

## ABITAZIONE CONTIGUA

C.M. 12.08.2005, n. 38/E  
R.M. 25.02.2005, n. 25  
C.M. 1.03.2001, n. 19/E  
R.M. 25.02.2005, n. 25/E

- L'agevolazione "prima casa" spetta anche per l'acquisto di 2 appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa purchè l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso di cui al D.M. 2.08.1969.

- Il regime di favore si estende all'acquisto di immobile contiguo ad altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto fruendo dei benefici prima casa come, ad esempio, nei casi di acquisto di una stanza contigua; i nuovi locali non devono configurare una nuova unità immobiliare e l'abitazione deve conservare le caratteristiche non di lusso.

- Se ricorrono tutte le altre condizioni previste dalla norma agevolativa.
- Non deve essere resa la dichiarazione di non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa (eccezione).