



STUDIO TECNICO

Geom. INCORVAIA Marco

CORSO FRANCIA N. 226, 10146 TORINO
TEL. 011.6995090
e-mail studioincorvaiaamarco@libero.it

P.I. 07938050015 - C.F. NCR MRC 76P02 F335H

N.7754 ALBO PROFESSIONALE DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI TORINO E PROVINCIA

Le abitazioni di lusso

Le abitazioni di lusso sono state trattate, negli anni, dalla Legge 2 Luglio 1949 n. 408, dalla Legge 2 Febbraio 1960 n. 35 e dal D.M. 4 Dicembre 1961 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 319 del 13.02.1962).

All'attualità le abitazioni di lusso sono definite tali ai sensi del D.M. 2 Agosto 1969, secondo il quale sono considerate "abitazioni di lusso", le unità immobiliari che possiedono le caratteristiche indicate nei seguenti articoli:

1. le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq. escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali;
2. le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc vuoto per pieno per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati;
3. le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq;
4. le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchina) e aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta;
5. 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);
6. le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione;
7. Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quanto il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione;
8. le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre quattro caratteristiche tra quelle indicate nella tabella allegata al D.M. 2 Agosto 1969, di seguito riportata:

- a) Superficie utile complessiva superiore a mq. 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchina;
- b) Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi, quando la loro superficie utile complessiva supera mq. 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana;
- c) Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati;
- d) Scala di servizio, quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione d'infortuni o incendi;
- e) Montacarichi o ascensore di servizio, quando sono a servizio di meno di 4 piani;
- f) Scala principale con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm. 170 di media; scala principale con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato;
- g) Altezza libera netta del piano superiore a m. 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori;
- h) Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna: in legno pregiato o massello e lastronato, di legno intagliato, scolpito o intarsiato; con decorazioni pregiate sovrapposte o impresse;
- i) Infissi interni: come alle lettere a), b), c) della caratteristica h) anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% della superficie totale.
- l) Pavimenti eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% della superficie utile totale dell'appartamento; con materiali lavorati in modo pregiato; con materiali lavorati in modo pregiato;
- m) Pareti: quando per oltre il 30% (trenta per cento) della loro superficie complessiva siano: eseguite con materiali e lavori pregiati; rivestite di stoffe o altri materiali pregiati;
- n) Soffitti: se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti;
- o) Piscina: coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- p) Campo da tennis: quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

Come ha chiarito la circolare 12 agosto 2005, n. 38 dell'Agenzia delle Entrate gli articoli da 1 a 7 del D.M. 2 Agosto 1969 individuano le singole caratteristiche in presenza di ciascuna delle quali l'abitazione è considerata di "lusso". E' sufficiente, dunque, il possesso di almeno una delle caratteristiche descritte perché un immobile possa essere considerato di lusso.

La disposizione di cui all'art. 8 del decreto è di carattere residuale in quanto, difettando le condizioni di cui agli artt. 1-7, consente di qualificare di lusso un'abitazione laddove presenti più di 4 caratteristiche individuate nell'apposita tabella allegata al decreto ministeriale.

Bisogna sottolineare inoltre, come nel calcolo della superficie utile valutata alla luce dei vincoli quantitativi individuati dalla legge, debbano in ogni caso essere inserite tutte le superfici ad eccezione di quelle specificatamente escluse, anche se non in possesso del requisito di abitabilità o di regolarità edilizia. In particolare sono incluse nel novero anche le superfici abusive oggetto d'istanza di concessione edilizia in sanatoria, pur non essendo componenti comprese legittimamente nel piano urbanistico ed edilizio.

Tassazione in sede di trasferimento

Per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione di lusso e quelli traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, l'imposta di registro si applica con aliquota del 7%. L'imposta ipotecaria in misura pari al pari al 2% del valore catastale e l'imposta catastale è pari all'1% del valore catastale.

Per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e quelli traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, le agevolazioni in termini fiscali riguardano l'applicazione dell'imposta di registro con aliquota ridotta al 3% (in luogo del 7%). L'imposta ipotecaria e l'imposta catastale, sono corrisposte nella misura fissa di Euro 168,00. Condizione necessaria ai fini della fruizione dell'agevolazione, è che la casa d'abitazione non sia classificata "di lusso".