
Ultimo comma

PRIMA CASA CON IVA AL 4%: NON RILEVA IL TERRENO

di **Giuseppe Morina**
e **Tonino Morina**

Dopo più di 14 anni, la Cassazione mette (quasi) la parola "fine" a un contenzioso sull'Iva prima casa.

L'acquisto risale al 27 marzo 2007. Con un atto notificato il 30 marzo 2010, la direzione delle Entrate di Messina sostiene che l'atto è soggetto all'aliquota ordinaria (all'epoca 20%) anziché al 4 per cento.

Dopo un contenzioso altalenante, con i primi giudici che avevano accolto il ricorso del contribuente e i giudici di secondo grado che avevano dato ragione all'ufficio, la Cassazione ha accolto il ricorso del contribuente con la sentenza iscritta al registro generale 23290/2020, raccolta generale 24462/2024, pubblicata l'11 settembre 2024. La Cassazione, oltre a bocciare l'operato dell'ufficio ha inoltre disposto il rinvio «alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Sicilia, in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio».

Nel ricorso in Cassazione, il contribuente, con il primo motivo, censura il comportamento dei giudici di secondo grado, che non hanno considerato le norme e i regolamenti che disciplinano la materia dei benefici cosiddetti prima casa e dei presupposti per la loro revoca. Nel caso in esame, l'immobile acquistato è una casa di abitazione a tutti gli effetti di legge, componendosi di tutti i locali necessari allo scopo (cucina, bagni, camere da letto, soggiorno, eccetera). Risultando, pertanto, l'unità immobiliare acquistata dal contribuente come casa di abitazione non di lusso, la stessa poteva fruire dei benefici prima casa, a prescindere dalla zona urbanistica in cui è stata edificata. Con il secondo motivo di ricorso in Cassazione, il contribuente deduce la violazione o falsa applicazione di norme di diritto.

Per i giudici di legittimità, i primi due motivi del ricorso sono fondati. Per la Cassazione, si evince che l'immobile era stato costruito su un terreno facente parte di un complesso immobiliare adibito a struttura ricettivo-turistica, ma era stato poi venduto come civile abitazione, accatastato nella categoria A2 (civile abitazione) e il Comune di Acquadolci aveva rilasciato il certificato di agibilità ed abitabilità. Al trasferimento dell'immobile, acquistato come prima casa, è applicabile, pertanto, l'aliquota Iva del 4%, se lo stesso è stato accatastato nella categoria A2 e destinato ad abitazione non di lusso, essendo irrilevante la destinazione urbanistica del terreno. In conclusione, i giudici di legittimità, con la richiamata sentenza pubblicata il giorno 11 settembre 2024 (numero di raccolta generale 24462/2024), hanno accolto i due motivi del ricorso del contribuente; la sentenza di secondo grado impugnata va perciò cassata con riferimento ai motivi accolti e rinviata alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Sicilia, in diversa composizione, per un nuovo esame e per le spese del presente giudizio. A questo punto, è auspicabile che i giudici di secondo grado, uniformandosi agli insegnamenti e alle indicazioni dei giudici di legittimità, condannino l'ufficio al pagamento delle spese sia dei due primi gradi di giudizio, sia del giudizio di Cassazione.