Quando un immobile è di lusso secondo la legge italiana

Quando un immobile è di lusso secondo la legge italiana

INDICE:

Introduzione

Quando la legge italiana prevede che un immobile sia di lusso?

Quando un immobile è di lusso? La giurisprudenza

Quali sono le caratteristiche principali di un immobile di lusso (secondo catasto.it)?

Immobili di lusso, qual è il regime fiscale in Italia?

Quali sono i bonus e le agevolazioni validi anche per gli immobili di lusso?

Quante volte hai sentito qualcuno esclamare: “Questo è un immobile di lusso”? Immaginiamo che le occasioni siano state molte, talvolta forse con un tocco di esagerazione. Questa affermazione viene spesso utilizzata per descrivere una villa straordinariamente bella, elegante, con finiture impeccabili e quel tocco di raffinatezza che la rende unica. Oppure, la si sente pronunciare quando ci si trova di fronte a un’abitazione arredata con gusto, arricchita da mobili e accessori di pregio.

Ma, dal punto di vista della legge italiana, l’etichetta “di lusso” non è solo una semplice espressione, bensì rappresenta una vera e propria categoria che identifica un particolare tipo di immobile con caratteristiche ben precise. In questo articolo approfondiremo insieme quali sono gli elementi che distinguono gli immobili di lusso e quali peculiarità ne

contraddistinguono la classificazione. Vedremo inoltre a che tipo di regime fiscale sono soggetti e quali bonus e agevolazioni per la ristrutturazione sono validi anche per questa categoria di immobili.



Quando la legge italiana prevede che un immobile sia di lusso?

Secondo la normativa italiana, il concetto di proprietà di lusso si applica a un tipo specifico di immobile dotato di precise caratteristiche. La prima legge che ha definito gli immobili di lusso è stata emanata con il Decreto Ministeriale del 2 agosto 1969, il quale stabilisce che:

"si considerano di lusso e, dunque, anche se acquistate come prima casa, sono escluse dalle relative agevolazioni fiscali … le singole unità immobiliari la cui superficie complessiva sia superiore a 240 mq. Nel calcolo della stessa non si considerano i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte,

le scale e il posto macchine.”

Il successivo Decreto Legislativo 175/2014, all’articolo 33, nell’aggiornare in modo innovativo le disposizioni sulle agevolazioni per la prima casa relativa agli immobili di lusso, ha collegato l’esclusione di tali agevolazioni esclusivamente alla condizione che l’immobile stesso sia classificato in una delle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9.

Quando un immobile è di lusso? La giurisprudenza

La novità introdotta dal sopra citato decreto n. 175 del 2014 ha ricevuto conferma nell’Ordinanza n. 2414 del 2019 della Sezione Tributaria della Corte di Cassazione. Secondo questa ordinanza, l’esclusione delle agevolazioni per la prima casa relative agli immobili di lusso, regolamentata dall’articolo 33 del Dlgs 175/2014, non dipende più dalla tipologia concreta e dalle caratteristiche intrinseche e di superficie del bene. Ora, è legata alla circostanza che l’immobile sia catastalmente iscritto nelle categorie A/1, A/8 ed A/9, indipendentemente dalle sue specifiche qualità.

Successivamente, con l’Ordinanza n. 1538 del 25 gennaio 2021, la Corte di Cassazione ha dichiarato che per determinare se un’abitazione è di lusso e quindi esclusa dai benefici fiscali, bisogna fare riferimento alla nozione di superficie utile complessiva del Decreto Ministeriale citato. Secondo tale nozione, che considera solo l’utilizzabilità degli ambienti e non la loro effettiva abitabilità, la superficie deve essere calcolata escludendo balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina, come indicato in diverse sentenze della Corte di Cassazione.

In sostanza, il criterio determinante per stabilire se un immobile è di lusso è la sua idoneità all’utilizzo degli ambienti, indipendentemente dalla quantità effettivamente abitabile.



Quali sono le caratteristiche principali di un immobile di lusso?

L’inclusione nella categoria degli immobili di lusso riguarda le proprietà registrate nelle categorie catastali A1

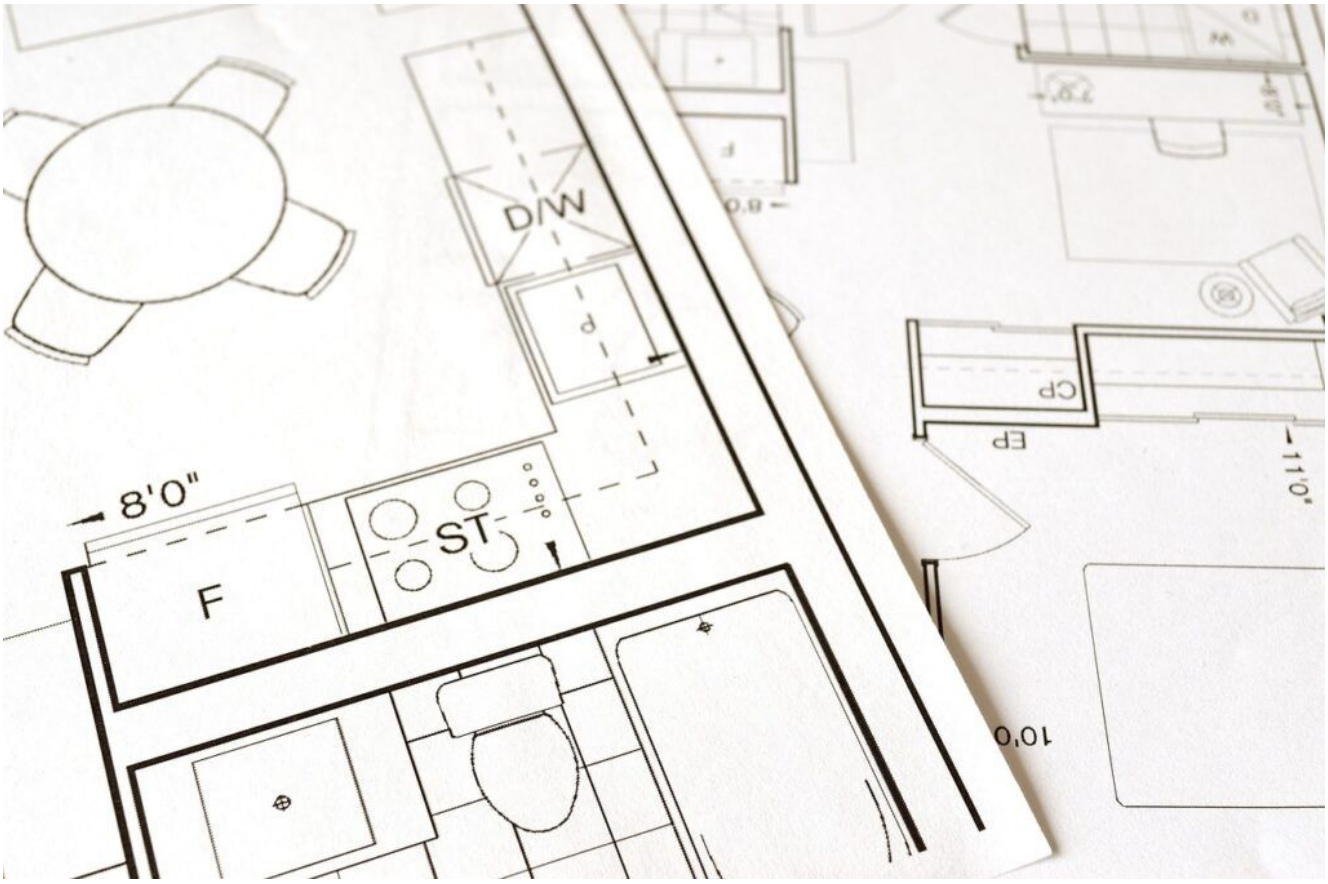
(abitazioni di tipo signorile), A8 (ville) e A9 (castelli e palazzi di eminente pregio storico-artistico). Queste abitazioni sono situate in zone definite come di lusso dai piani urbanistici, in particolare dal Piano Regolatore Generale del Comune.

Inoltre, la dimensione o il volume dell'immobile, le dimensioni del giardino o la presenza di elementi come piscine, campi da tennis e altri comfort esclusivi contribuiscono a determinare una residenza come immobile di lusso.

Per riassumere, ecco alcune delle principali caratteristiche che contraddistinguono le abitazioni di lusso nel 2023:

1. Cubatura superiore a 2000 metri cubi o con un indice edificatorio di 0.25 metri cubi/metro quadrato.
2. Superfici superiori a 200 metri quadrati (senza includere balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e parcheggi nel calcolo).
3. Superficie utile complessiva superiore a 240 metri quadrati.
4. Presenza di piscine di almeno 80 metri quadrati.
5. Aree di costruzione in zone di pregio (dove il valore del terreno è almeno 1,5 volte il costo di costruzione).
6. Utilizzo di materiali pregiati come marmo, granito, legno pregiato e finiture in pietra naturale.

**Fonte: Catasto.it*



Immobili di lusso, qual è il regime fiscale in Italia?

Come abbiamo illustrato precedentemente, sia il legislatore che la giurisprudenza concordano sul fatto che un’abitazione di lusso è esclusa dai benefici fiscali previsti per la prima casa, i quali rappresentano una prerogativa della legge italiana volta a agevolare l’acquisto della prima casa con un regime fiscale più vantaggioso.

Nel caso di acquisto di un immobile di lusso da parte di un privato o da un’impresa con vendita esente da IVA, è richiesto il pagamento delle seguenti imposte:

1. Imposta di registro: pari al 9% del valore catastale dell’immobile;
2. Imposta catastale: fissata a 50 euro;
3. Imposta ipotecaria: stabilita a 50 euro.

Se l’acquisto avviene da un’impresa con vendita soggetta a IVA, le imposte di registro, catastale e ipotecaria sono fissate a 200 euro. Inoltre, è previsto il pagamento di un’aliquota IVA che, per una proprietà rientrante nella categoria di lusso, corrisponde al 22% del suo valore totale.

Per i proprietari di un immobile di lusso, non è concessa l’agevolazione relativa all’IMU (imposta municipale propria), che attualmente non è applicata alla prima casa, a meno che quest’ultima non sia un’abitazione di lusso.

Infine, per coloro che possiedono un unico immobile adibito a civile abitazione e luogo di residenza, la legge stabilisce il divieto di pignoramento della prima casa come beneficio. Tuttavia, tale beneficio decade nel caso in cui l’immobile sia classificato come di lusso.

Quali sono i bonus e le agevolazioni validi anche per gli immobili di lusso?

Il bonus Ristrutturazioni e il correlato bonus Mobili ed Elettrodomestici possono essere applicati anche alle case di lusso e alle dimore di pregio (categorie catastali A/1, A/8, A/9).
Per coloro che intendono realizzare interventi finalizzati alla riqualificazione energetica, manutenzione ordinaria (sulle parti comuni dei condomini), manutenzione straordinaria e restauro conservativo, il bonus Ristrutturazioni, confermato fino al 31 dicembre 2024, prevede una detrazione dell’Irpef del 50%, con un tetto massimo di 96.000 euro.



Coloro che effettuano tali ristrutturazioni possono altresì richiedere il bonus Mobili, che consiste in un’agevolazione fiscale del 50% sulle spese relative all’acquisto di arredi e grandi elettrodomestici.

Oltre a questi due bonus, i proprietari di case di lusso possono beneficiare del bonus Giardini, che prevede una detrazione del 36% per interventi negli spazi verdi, fino a un tetto massimo di spesa di 5.000 euro. Inoltre, è disponibile l’Ecobonus per l’efficientamento energetico, con un’agevolazione del 50% per infissi, impianti di climatizzazione e schermature solari, oppure un’agevolazione del 65% per altre tipologie di interventi volti al risparmio energetico.

Quando un immobile è di lusso secondo la legge italiana

Hanno parlato di noi

CORRIERE DELLA SERA

la Repubblica

Il Sole 24 ORE

il Giornale

ItaliaOggi

Libero Quotidiano.it

fanpage.it

PANORAMA

TGCOM24

TG5

Rai News 24

Rai 1

Rai 2

Rai 3



CORRIERE DELLA SERA

la Repubblica

Il Sole 24 ORE

il Giornale

ItaliaOggi



fanpage.it

PANORAMA













Contattaci

- Orari

Lunedì – Venerdì: 9.00 – 13.00 / 14.30 – 19.00

Lunedì – Venerdì:
9.00 – 13.00 / 14.30 – 19.00

- Email

info@alassistenzalegale.it

- Telefono

+39 02 5450823

Chiamaci
Contattaci
□
□
□
□
☐ Ho letto e accetto i termini dell'Informativa sulla Privacy
Invia