

FISCO

Prima casa: la soffitta non abitabile non rientra nella superficie utile

Ai fini della qualifica dell'immobile come "non di lusso", vanno computati i vani considerati abitabili

/ Anita MAURO

La soffitta non va computata nel calcolo della **superficie utile** se non ha le caratteristiche dell'abitabilità, da valutare anche sulla base dei regolamenti edilizi.

Infatti, nel calcolare la superficie utile dell'immobile (che, ove superi determinate soglie, può comportare la qualifica dell'immobile come "di lusso"), debbono essere computati i vani che possono essere **considerati abitabili** secondo la normativa statale e locale vigente.

Questo è il principio sancito dalla Corte di Cassazione, nell'ordinanza 17450 del 23 luglio 2010.

Si ricorda che la superficie dell'immobile acquistato può incidere sulla spettanza dell'agevolazione prima casa.

Infatti, sebbene la norma che definisce le condizioni per l'accesso all'agevolazione "prima casa" (nota II-*bis* all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86) non faccia diretto ed esplicito riferimento alla superficie dell'abitazione, tuttavia, ove si superino **determinate soglie** (definite dal DM 2 agosto 69), l'accesso all'agevolazione è impedito dal fatto che l'immobile assume la qualifica "di lusso".

La norma agevolativa rinvia al DM 2.8.69 per definire l'**immobile "di lusso"** e tale decreto, agli articoli 5 e 6, individua due criteri che fanno dipendere la qualifica "di lusso" proprio dalla superficie dell'immobile.

L'art. 5 definisce "di lusso" le abitazioni composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva **superiore a 200 mq.** (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.

Inoltre, l'art. 6 del citato decreto qualifica "di lusso" le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva **superiore a 240 mq., escludendo** ancora una volta dal computo i balconi, le terrazze, le cantine, **le soffitte**, le scale ed i

posti macchina.

Pertanto, è chiaro che il calcolo della "superficie utile" può essere determinante ai fini della spettanza dell'agevolazione prima casa.

Dalla superficie utile può dipendere la spettanza del beneficio

A questo proposito, nell'ordinanza in commento, la Corte di Cassazione ha affermato che l'inclusione della **soffitta** nella "superficie utile" dipende dalla sua "abitabilità".

Secondo la Corte, infatti, le soffitte diventano **espressione della superficie** dell'appartamento solo ove siano dotate di potenzialità abitative. Pertanto, ove i vani costituenti la soffitta non abbiano le caratteristiche per essere considerati abitabili, non debbono essere computati nella superficie utile.

Di conseguenza – conclude la Corte – ha errato il giudice del merito, che ha computato la soffitta nella superficie utile sebbene essa non fosse "abitabile".

Pertanto, non può non rilevarsi come l'esclusione delle soffitte dal computo della superficie utile sia **espressamente sancita** sia dall'art. 5 che dall'art. 6 del DM 2 agosto 1969. Infine, si rileva che, di recente, la Commissione Tributaria Regionale di Torino sembra essersi pronunciata in senso differente dalla Corte di Cassazione. Infatti, nella sentenza 20 aprile 2010 n. 31/28/10, la Commissione ha affermato che deve essere computata nella superficie rilevante ai fini del DM 2 agosto 69 anche la **tavernetta**, in quanto, sebbene qualificata come "non abitabile" dal punto di vista urbanistico, essa configura un "**vano utile**", in quanto non è espressamente esclusa dall'art. 6 del DM 2 agosto 69 (a differenza, ad esempio, della cantina, che è espressamente esclusa dal conteggio).