

PROFILI DI INTERESSE NOTARILE DI FISCALITÀ DIRETTA E INDIRETTA IN MATERIA DI COOPERATIVE: ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI DI COOPERATIVE EDILIZIE

Approvato dalla Commissione studi tributari il 13 dicembre 2012

Sommario: Premessa; 1. Fiscalità diretta: le novità in materia di cooperative; *Come è classificato il reddito prodotto dalle cooperative?; Quale è la differenza tra il reddito d'impresa prodotto dalle cooperative e quello proprio delle società lucrative?; Quali erano i punti cardine su cui basava l'imposizione diretta in materia di cooperative?; Come era stato modificato l'impianto normativo a seguito delle novità introdotte nel 2002 e nel 2004?; Quali sono infine le novità introdotte con la "manovra di Ferragosto 2011"?; Come si riflettono le recenti novità sulla disciplina fiscale delle singole cooperative?;* 1.2 Società cooperative a mutualità prevalente e cooperative diverse - imposizione Ires comparata; *Quali sono le conseguenze delle ultime novità?; Quale è l'incremento dell'Ires determinata con le nuove regole con riferimento alle varie cooperative?;* 1.3. Fiscalità diretta negli atti di assegnazione da parte di cooperative edilizie; *Quale è la differenza del trattamento fiscale degli atti di assegnazione di beni immobili da parte di società lucrative rispetto a quelli posti in essere da cooperative edilizie?; L'assegnazione di beni immobili nelle cooperative edilizie costituisce conseguimento di una plusvalenza? La vendita a terzi di beni immobili da parte di cooperative edilizie costituisce conseguimento di una plusvalenza?;* 2. Fiscalità indiretta: le novità in materia di cooperative; *Quali sono le novità in materia di imposizione indiretta?; Quale è la disciplina fiscale indiretta degli atti di assegnazione da cooperativa edilizia?; Il verbale di consegna del bene immobile ha rilevanza fiscale?;* 2.1 Le novità iva a seguito D.L. 78 del 2009; *Come è determinata la base imponibile degli atti di assegnazione di beni immobili da parte di cooperative edilizie?; Quando si verifica il momento impositivo?; Quando l'iva diventa esigibile?;* 2.2 Verifica di compatibilità della nuova normativa IVA a seguito D.L. 83 del 2012; *Come sono tassati gli atti di assegnazione da parte di una cooperativa edilizia non costruttrice?; Come sono tassati gli atti posti in essere da parte di una cooperativa costruttrice?; Come sono tassati gli atti di assegnazione di alloggi sociali? La cooperativa edilizia non costruttrice che assegna alloggi sociali può optare per l'IVA?; Il reverse charge in relazione a assegnazioni di fabbricati abitativi è compatibile con il requisito soggettivo dell'assegnatario di cooperativa edilizia?; Come è tassata l'assegnazione di pertinenza da parte di cooperativa edilizia?;* 2.3 Disciplina fiscale di fattispecie particolari; *Quale è il regime impositivo dell'atto di assegnazione di bene immobile da parte di cooperativa edilizia in liquidazione?; Come è tassata l'assegnazione di bene immobile da parte di cooperativa non edilizia?;* Conclusioni

Premessa

Il panorama fiscale in materia di cooperative interessa sotto vari aspetti l'attività del Notaio sia riguardo alla costituzione e modificazione dell'atto costitutivo e dello statuto ⁽¹⁾, che in relazione alla effettiva realizzazione dell'oggetto sociale ⁽²⁾.

La Commissione Studi Tributarî del Consiglio Nazionale del Notariato ha dettagliatamente approfondito gli aspetti tributarî in materia di cooperative subito dopo l'entrata in vigore della riforma del 2003 ⁽³⁾ e diversi concetti già espressi sono ancora attuali.

Tuttavia le recenti manovre in materia tributaria, che hanno inciso molto anche su tale settore ⁽⁴⁾, ne fanno ritenere opportuno un breve aggiornamento.

Lo studio consentirà di formulare sul piano della fiscalità diretta la conclusione del depotenziamento dell'*appeal* fiscale proprio delle cooperative nonché della riduzione delle differenze sul piano impositivo tra le cooperative a mutualità prevalente e cooperative diverse.

In materia di imposizione indiretta imporrà invece l'approfondimento di argomenti propri di tutte le cooperative edilizie, alcuni specifici e altri di carattere più generale ⁽⁵⁾.

Per la complessità della materia si è preferito adottare il metodo del questionario anziché lo sviluppo tradizionale dello studio.

1. Fiscalità diretta: le novità in materia di cooperative

Come è classificato il reddito prodotto dalle cooperative?

L'ordinamento fiscale delle società cooperative è disciplinato con un rinvio alle società di capitali, al pari delle quali il reddito prodotto dalle stesse viene classificato tra i redditi di impresa. L'art. 73 del D.P.R. 22.12.1986 n 917 (tuir) individua infatti anche le cooperative tra i soggetti passivi IRES (Imposta sul reddito delle società). ⁽⁶⁾

Quale è la differenza tra il reddito d'impresa prodotto dalle cooperative e quello proprio delle società lucrative?

La differenza del reddito prodotto dalle società cooperative e quello proprio delle società di capitali risiede nel calcolo della base imponibile (art. 83 tuir) ⁽⁷⁾; le cooperative godono di un regime di favore che incide proprio su tale calcolo. ⁽⁸⁾ In particolare per le cooperative sono previste ipotesi di esclusioni da tassazione, alcune agevolazioni fiscali ⁽⁹⁾, oggettive ⁽¹⁰⁾ ⁽¹¹⁾ ⁽¹²⁾ e soggettive ⁽¹³⁾ ⁽¹⁴⁾, nonché fattispecie di trattamento di favore o di esclusione da imposizione. ⁽¹⁵⁾

Quali erano i punti cardine su cui basava l'imposizione diretta in materia di cooperative?

I punti cardine, alcuni dei quali ancora attuali, su cui si basava la normativa di imposizione diretta in materia di cooperative erano:

a) distinzione tra cooperative a mutualità prevalente e cooperative diverse ⁽¹⁶⁾

Il legislatore tributario fin dal 1973 ⁽¹⁷⁾ anche se non espressamente ha fatto ricorso a tale distinzione prevedendo alcune agevolazioni fiscali solo a favore delle cooperative a mutualità prevalente ⁽¹⁸⁾ con la giustificazione della assenza di lucro da una parte e della funzione sociale dall'altra. Il legislatore della riforma del 2003 poi ha definito ⁽¹⁹⁾ chiaramente la distinzione tra cooperative a mutualità prevalente e quelle non a mutualità prevalente relativamente al godimento dei benefici fiscali e ciò non solo sul piano formale ma anche sostanziale ⁽²⁰⁾.

b) non imponibilità degli utili destinati a riserva indivisibile. A norma dell'art. 12 della legge 904/1977 (Legge Pandolfi) vigeva la regola della esclusione totale da tassazione degli utili destinati a riserva purché fossero rispettate due condizioni:

- che venisse espressamente esclusa nello statuto la distribuzione delle riserve (cd. indivisibili);
- che la distribuzione delle riserve fosse esclusa anche al momento dello scioglimento.

Come era stato modificato l'impianto normativo a seguito delle novità introdotte nel 2002 e nel 2004?

L'imposizione diretta in materia di cooperative era stato oggetto di modifiche volte a un maggior inasprimento fiscale prima con il D.L. 63 del 2002 e poi con l' art. 1 comma 460 legge 311 del 30.12.2004 ⁽²¹⁾

Gli interventi legislativi avevano dettato il seguente scenario:

- imponibilità parziale dell'utile di bilancio ⁽²²⁾ (non era più sufficiente che fosse destinato a riserva indivisibile per essere detassato)
- non imponibilità degli utili destinati a riserva minima obbligatoria ⁽²³⁾ (nella misura del 30% - art. 2545 quater c.c.)
- deducibilità dei ristorni

Quali sono infine le novità introdotte con la “manovra di Ferragosto 2011”?

Le recenti manovre hanno inciso ulteriormente sulla misura della imposizione e in via indiretta anche sulla penalizzazione della “prevalenza” quale criterio distintivo tra i tipi di cooperative. ⁽²⁴⁾

Fatta salva la conferma della deducibilità dei ristorni ⁽²⁵⁾ ⁽²⁶⁾ a seguito della entrata in vigore del d.l. 13.08.2011 n 138 ⁽²⁷⁾ convertito nella legge 14.09.2011 n 148 (cd. Manovra di Ferragosto) ⁽²⁸⁾ il legislatore ha inciso sulla

- misura della imponibilità degli utili prodotti dalle cooperative mediante la riduzione dei benefici fiscali riguardante le somme (utili di bilancio) destinate a riserve indivisibili (è stata aumentata di 10 punti la quota tassata degli utili destinati a riserve indivisibili tranne che per le cooperative agricole di conferimento, le cooperative della piccola pesca e le cooperative sociali);

- imponibilità degli utili destinati a riserva minima obbligatoria mediante la parziale tassazione degli utili annuali destinati a tale riserva finora sempre totalmente esente ⁽²⁹⁾.

Come si riflettono le recenti novità sulla disciplina fiscale delle singole cooperative?

In termini molto generali, e solo per avere un quadro della situazione con riferimento alle singole categorie di cooperative, si è avuto un inasprimento più marcato in termini di perdita di benefici fiscali riguardo alle cooperative di lavoro, alle cooperative di consumo e alle banche di credito cooperativo, a fronte di una minore incidenza della manovra di depotenziamento con riferimento alle cooperative agricole di conferimento e alle cooperative sociali. ⁽³⁰⁾

1.2 Società cooperative a mutualità prevalente e cooperative diverse - imposizione Ires comparata

Quali sono le conseguenze delle ultime novità?

La conseguenza immediata delle recenti manovre è costituita non solo dal “depotenziamento” dell’*appeal* di cui finora hanno goduto le cooperative sul piano fiscale ma anche dalla progressiva penalizzazione della prevalenza. ⁽³¹⁾ In termini generali si può affermare che le regole di determinazione della base imponibile del reddito prodotto dai due tipi di cooperative (a mutualità prevalente e diverse) coincidono, mentre la misura della tassazione è differente pur se il divario della misura risulta ora minore rispetto al passato. ⁽³²⁾

Tutte le cooperative, a prescindere dalla prevalenza, possono avvalersi della deducibilità delle somme versate ai fondi mutualistici (3% degli utili) (art. 11 l.59/92) e dalla non concorrenza a formare il reddito delle somme destinate a rivalutazione gratuita delle quote o azioni (art. 7 l. 59/92). Al contrario il regime della parziale esclusione da ires opera in misura diversa per le cooperative a mutualità prevalente rispetto alle altre cooperative.

Quale è l'incremento dell'Ires determinata con le nuove regole con riferimento alle varie cooperative?

A riprova di quanto sostenuto si osservino i seguenti dati relativi agli incrementi dell'imposizione fiscale sugli utili delle cooperative:

- cooperative di *consumo a mutualità prevalente* tassazione ires ante 2012 55%
tassazione ires post 2012 68%
- cooperative di *consumo non a mutualità prevalente* tassazione ires ante 2012 67%
tassazione ires post 2012 70%
- cooperative agricole di conferimento *a mutualità prevalente* tassazione ires ante 2012 20%
tassazione ires post 2012 23%
- cooperative agricole di conferimento *non a mutualità prevalente* tassazione ires ante 2012 67%
tassazione ires post 2012 70%
- altre cooperative *a mutualità prevalente (servizi, produzione e lavoro, abitazione)* tassazione ires ante 2012 30%
tassazione ires post 2012 43%
- altre cooperative *non a mutualità prevalente (servizi, produzione e lavoro, abitazione)* tassazione ires ante 2012 67%
tassazione ires post 2012 70%

Il quadro appena delineato dimostra chiaramente come l'incremento della tassazione del reddito è più marcato per quello prodotto dalle cooperative a mutualità prevalente e in misura ridotta per il reddito prodotto dalle cooperative non a mutualità prevalente, con la conseguenza che non può non essere rilevata la decisa riduzione del delta di differenza sul piano della tassazione ires riguardo i due tipi di cooperative ⁽³³⁾.

1.3. Fiscalità diretta negli atti di assegnazione da parte di cooperative edilizie ⁽³⁴⁾

Quale è la differenza del trattamento fiscale degli atti di assegnazione di beni immobili da parte di società lucrative rispetto a quelli posti in essere da cooperative edilizie?

Con riferimento alle società lucrative l'assegnazione di beni genera materia imponibile sia in capo alla società assegnante che in capo al socio assegnatario ⁽³⁵⁾.

Riguardo invece alle cooperative edilizie l'assegnazione realizza una vicenda che di norma non fa maturare reddito tassabile né in capo alla società cooperativa edilizia assegnante e neanche in capo al socio assegnatario.

La spiegazione di tale differente regime risiede proprio nello scambio mutualistico ⁽³⁶⁾ che viene a realizzarsi nella fattispecie della assegnazione a socio di cooperativa edilizia.

L'assegnazione di beni immobili nelle cooperative edilizie costituisce conseguimento di una plusvalenza?

Mentre nelle società lucrative l'assegnazione può costituire conseguimento di una plusvalenza ⁽³⁷⁾ o di un ricavo ⁽³⁸⁾, nelle cooperative edilizie l'assegnazione di norma non genera materia imponibile per la società assegnante.

Il valore degli alloggi da assegnare ai soci è determinato al "costo". Il totale dei costi sostenuti dalla cooperativa risulta pari al prezzo di cessione degli alloggi ceduti ai soci. (ricavi). Manca quindi la possibilità di maturare quella maggiore ricchezza che coincide con la plusvalenza. ⁽³⁹⁾ Le conclusioni di cui sopra valgono sia per le cooperative edilizie a mutualità prevalente che per le cooperative diverse.

La vendita a terzi ⁽⁴⁰⁾ di beni immobili da parte di cooperative edilizie costituisce conseguimento di una plusvalenza?

La vendita a terzi di beni immobili da parte di cooperative edilizie costituisce conseguimento di una plusvalenza. Tuttavia l'eventuale plusvalenza che la cooperativa conseguirà non risulterebbe totalmente soggetta a imposizione perché destinata al fondo di riserva indivisibile ⁽⁴¹⁾ assoggettato a tassazione parziale. ⁽⁴²⁾ Alle stesse conclusioni si giunge a prescindere dal tipo di cooperativa edilizia interessata.

2. Fiscalità indiretta: le novità in materia di cooperative

Quali sono le novità in materia di imposizione indiretta?

Le recenti novità in materia di Iva introdotte con il d.l. n.83/2012 hanno riguardato la modifica dell'art. 10 nn 8 bis e 8 ter che ha agito non solo sugli atti di "cessione" ma anche sugli atti di "assegnazione" sia da parte di società lucrative che di cooperative edilizie ⁽⁴³⁾ sia prevalenti che non (arg ex art. 2 comma 2 n 6 del D.P.R. 633 del 1972) ⁽⁴⁴⁾

Quale è la disciplina fiscale indiretta degli atti di assegnazione da cooperativa edilizia?

L'atto di assegnazione sul piano fiscale è equiparato a una compravendita come anche sostenuto dalla Corte di Cassazione ⁽⁴⁵⁾ che ha precisato che l'assegnazione in favore del socio di cooperativa edilizia è equiparabile a un contratto con effetti reali che si perfeziona con il consenso delle parti e determina il trasferimento al socio (acquirente) della proprietà del bene immobile. ⁽⁴⁶⁾

Dello stesso avviso è il Fisco ⁽⁴⁷⁾ che ha chiarito che le assegnazioni di case di abitazione ai soci di cooperative edilizie rilevano come cessioni di beni e scontano ai fini della imposizione indiretta lo stesso regime delle cessioni di abitazioni da parte delle imprese costruttrici.

Tutta la normativa fiscale propria delle società lucrative è, in linea di massima ⁽⁴⁸⁾, estensibile alle cooperative edilizie. ⁽⁴⁹⁾

Il verbale di consegna del bene immobile ha rilevanza fiscale?

L'assegnazione di alloggio in cooperativa realizza in più fasi il relativo scambio mutualistico a differenza dell'analoga vicenda propria delle società lucrative che invece normalmente si esaurisce in un unico contesto.

Prima della formalizzazione della assegnazione con atto notarile, autonomo presupposto d'imposta, infatti la fattispecie consta di un distinto momento iniziale coincidente con "il verbale di consegna", che, a prescindere dai risvolti civilistici, ha a sua volta una incidenza sul piano fiscale ⁽⁵⁰⁾, pur non essendo traslativo della proprietà. ⁽⁵¹⁾ In particolare solo in materia di IMU e di credito di imposta. ⁽⁵²⁾ (la norma parla di acquisizione a qualsiasi titolo). Giova aggiungere che tali scenari sono propri solo delle cooperative edilizie a prescindere da distinzioni basate sul criterio della prevalenza. E' opportuno precisare infatti, che la concessione in godimento del bene formalizzata con il verbale di consegna è esclusa dal campo di applicazione dell'art. 2 DL 138/2011 convertito con la L. 148/2011 istitutivo del "nuovo" reddito diverso ex art. 67 h-ter tuir. Lo scopo mutualistico delle cooperative edilizie consiste nelle assegnazioni delle abitazioni a cui la concessione in godimento iniziale è funzionale.

2.1 Le novità iva a seguito D.L. 78 del 2009

Come è determinata la base imponibile degli atti di assegnazione di beni immobili da parte di cooperative edilizie?

La base imponibile ⁽⁵³⁾ a seguito dell'entrata in vigore della nuova normativa ⁽⁵⁴⁾ è costituita dall'intero corrispettivo in linea con quanto disposto dall'art. 13 D.P.R. 633 /1972 in quanto sono

state completamente abrogate le disposizioni relative alle riduzioni ⁽⁵⁵⁾ e alla predeterminazione della stessa, correlate al costo di costruzione degli immobili.

Quando si verifica il momento impositivo? Quando l'iva diventa esigibile? ⁽⁵⁶⁾

La manovra di cui al D.L. n 78 del 2009 ha modificato, anche il regime di esigibilità dell'Iva. ⁽⁵⁷⁾ Con l'abrogazione dell'inciso finale di cui al comma 4 art. 6 del D.P.R. 633/1972 ad opera dell'art. 4-ter comma 6 del D.L. 1.7.2009 n 78, l'esigibilità dell'Iva sorge ora, anche prima del rogito notarile, già con riferimento agli acconti versati dai soci durante la fase di costruzione degli immobili.

2.2 Verifica di compatibilità della nuova normativa IVA a seguito D.L. 83 del 2012

La natura di società mutualistica da un lato e la particolare rilevanza di alcuni requisiti richiesti in capo ai soci inducono a effettuare un'ulteriore riflessione volta a verificare la compatibilità di tale impianto normativo in materia di cooperative edilizie.

Anche per le cooperative dunque la regola generale è l'esenzione da iva L'imponibilità è obbligatoria solo con riferimento a "assegnazioni" effettuate entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento; oppure se effettuate anche dopo cinque anni dalla data di ultimazione nel caso in cui nel relativo atto di "assegnazione" la cooperativa assegnante abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Le novità introdotte dal legislatore sono state già oggetto di articolate e approfondite riflessioni valide anche con riferimento alla materia che ci occupa. ⁽⁵⁸⁾

La verifica di compatibilità impone però di approfondire altri argomenti propri delle cooperative edilizie sia esse prevalenti che non, alcuni specifici e altri di carattere più generale.

Come sono tassati gli atti di assegnazione da parte di una cooperativa edilizia non costruttrice?

Per approfondire l'argomento occorre premettere che oltre al modello ordinario di cooperativa edilizia "costruttrice" e "ristrutturatrice" ⁽⁵⁹⁾ nessuna norma vieta alle società cooperative edilizie di realizzare il proprio oggetto sociale anche mediante l'acquisto di edifici già ultimati oppure da ristrutturare, con interventi da effettuarsi diversi da quelli di cui all'art. 3 comma 1 lettere c),d) ed f) del TU dell'edilizia di cui al D.P.R. 380 del 2001. Si potrà pertanto verificare il caso di una cooperativa edilizia che assegni appartamenti ai propri soci che non abbia costruito e neanche ristrutturato in maniera "pesante".

In tal caso l'atto sarà esente senza possibilità di opzione per l'iva.

ESEMPIO:

La cooperativa Alfa acquista un palazzo già ultimato in Roma via Flaminia; assegna ai propri soci i 10 appartamenti che lo compongono.

Gli atti di assegnazione saranno assoggettati alle imposte proporzionali di registro, ipotecarie e catastali.

Come sono tassati gli atti posti in essere da parte di una cooperativa costruttrice?

Va premesso che le cooperative edilizie sono equiparabili alle imprese costruttrici. L'Amministrazione finanziaria ⁽⁶⁰⁾ ha precisato che nella categoria delle imprese costruttrici rientrano anche le cooperative edilizie che costruiscono alloggi da assegnare ai propri soci avvalendosi di imprese terze appaltatrici.

Nel caso in cui la cooperativa edilizia (prevalente o diversa che sia), operi come una qualsiasi impresa costruttrice, o mediante la costruzione diretta ⁽⁶¹⁾ oppure mediante la ristrutturazione "pesante" ⁽⁶²⁾ la vicenda impositiva va, alla luce delle recenti novità, inquadrata in ordine al momento in cui si effettuerà l'assegnazione.

In particolare se la cooperativa costruttrice/ristrutturatrice assegnerà il bene dopo i 5 anni dalla ultimazione l'atto che prima della novella era esente da iva, ora risulterà imponibile solo se la cooperativa opti ⁽⁶³⁾ per l'applicazione dell'imposta. La vicenda è interessante perché aiuta a risolvere alcuni problemi pratici che in passato non hanno avuto facile e concorde soluzione.

Si potranno dunque verificare i seguenti casi

-) in caso di opzione per l'iva

L'atto risulterà imponibile iva nei modi ordinari. Tale novità consente di risolvere alcune vecchie problematiche connesse alla gestione dell'iva pagata sugli acconti.

ESEMPIO

una cooperativa ha costruito nel 1980 un palazzo; procede ora a stipulare gli atti di assegnazione. Come verranno tassati?

In precedenza la tipologia di atto in esame era esente da iva e quindi non vi era alternativa alla applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale proporzionali (con applicazione del prezzo valore); il socio assegnatario era costretto a versare l'imposta di registro ipotecaria e

catastale proporzionale senza poter chiedere la restituzione dell'iva eventualmente versata sugli acconti. ⁽⁶⁴⁾

Nel contempo gli interpreti erano costretti a interrogarsi sull'ammontare della base imponibile da assoggettare a tassazione con imposta proporzionale; se in definitiva andava o meno soggetta a imposizione solo la parte residuale, che poteva anche non esserci nel caso di corrispettivo integralmente corrisposto. ⁽⁶⁵⁾

La novella consente ora, con l'espresso esercizio della opzione per l'iva, il possibile assoggettamento a iva dell'intera operazione e il superamento delle vecchie problematiche. Se però tale scenario può apparire più vantaggioso per i soci, invece, per le cooperative assegnanti ⁽⁶⁶⁾ occorrerà porsi di volta in volta il problema della incidenza della eventuale rettifica della detrazione nel periodo di monitoraggio ⁽⁶⁷⁾, che potrebbe portare a rendere non consigliabile l'opzione per l'iva. ⁽⁶⁸⁾

-) in caso di non opzione per l'iva

Va ricordato tuttavia che se invece la cooperativa, benché operi come una qualsiasi impresa costruttrice, o mediante la costruzione diretta oppure mediante la ristrutturazione "pesante", proceda alle assegnazioni dopo 5 anni dalla ultimazione dei lavori, non eserciti l'opzione per l'iva l'atto sarà soggetto a imposta di registro proporzionale con applicazione del prezzo valore e delle eventuali agevolazioni prima casa.

Come sono tassati gli atti di assegnazione di alloggi sociali? La cooperativa edilizia non costruttrice che assegna alloggi sociali può optare per l'IVA?

Nella conversione del decreto n. 83 del 22.6.2012 avvenuta con l. 7.8.2012 n. 134 è stata introdotta un'ulteriore ipotesi di imponibilità iva riguardante le cessioni di alloggi sociali e tale normativa potrebbe essere ritenuta applicabile anche alle assegnazioni di beni a soci di cooperative edilizie.

E' importante sottolineare che la nuova normativa in merito agli alloggi sociali introdotta nella versione definitiva dell'art. 10 n 8 bis consente di considerare imponibile la fattispecie traslativa solo per opzione manifestata espressamente.

La novità assoluta tuttavia è riferita all'elemento soggettivo e al requisito temporale.

L'opzione per l'iva può essere espressamente manifestata, infatti, non solo dal soggetto cedente che si qualifichi come "costruttore" o esecutore di "ristrutturazioni pesanti", ma anche, in

ogni tempo, da qualsiasi altro soggetto passivo iva, e quindi anche da una cooperativa non costruttrice né ristrutturatrice, che si limiti a acquistare alloggi “completi e ultimati” da altri.

E' opportuna tuttavia una riflessione ulteriore in ordine al caso della assegnazione/cessione di alloggio sociale effettuata da soggetto costruttore nel quinquennio dalla ultimazione dei lavori di costruzione.

La tesi preferibile è quella che argomentando dalla lettera della norma ritiene necessario l'esercizio della opzione anche nel caso in questione. L'art. 10 n 8 bis disciplinerebbe in definitiva due fattispecie distinte; quella relativa al trasferimento dell'alloggio sociale risulterebbe imponibile solo su opzione e ciò in ogni caso. ⁽⁶⁹⁾

La seconda tesi invece riterrebbe prevalente il principio della imponibilità “automatica”, senza esercizio di opzione da parte dell'assegnante/cedente. Tale soluzione è sostenuta, sia per ragioni sistematiche che per una ricostruzione letterale basata sull'utilizzo del termine cedente, ripetuto nella norma solo con riferimento alle ipotesi di esercizio della opzione per l'imponibilità.

Non rimane che approfondire la definizione di alloggio sociale e verificare l'applicabilità della novità alle cooperative.

Gli alloggi sociali sono definiti nel D.M. delle infrastrutture 22.4.2008 con riferimento a caratteristiche strutturali e negoziali che potrebbero essere ritenute applicabili anche alle cooperative.

Le dimensioni e le caratteristiche degli alloggi sociali infatti si conciliano con l'edilizia “popolare” propria del sistema cooperativistico anche in relazione ai contributi statali cui spesso le cooperative edilizie non libere ricorrono.

Nel contempo le figure negoziali, richieste dalla relativa normativa, della locazione permanente o della locazione temporanea e del successivo trasferimento della proprietà, sono quelle di più frequente utilizzo nel settore che ci occupa.

Nulla osta pertanto a ritenere applicabili tali novità anche agli atti di assegnazione da parte di cooperative quando abbiano a oggetto alloggi sociali.

Tali conclusioni sono applicabili non solo alle cooperative edilizie a mutualità prevalente ma anche a quelle diverse e comunque a tutte le società che alienino alloggi sociali.

Non rimane allora che verificare quali condizioni debbano verificarsi per ritenere applicabile la normativa sugli alloggi sociali che potrà essere ritenuta applicabile alle cooperative (operatori privati) solo nel caso in cui ricorrano tutti gli elementi distintivi della fattispecie e ciò sia muovendo

dalla interpretazione letterale del D.M. 22.4.2008 che argomentando da una interpretazione sistematica della normativa.

In ordine al primo punto si deve osservare che il D.M. 22.4.2008 è stato emanato con lo scopo di “definire l’alloggio sociale ai fini della esenzione dall’obbligo di notifica degli aiuti di Stato” al fine quindi di non far incappare lo Stato Italiano in una conseguenziale infrazione.

L’art. 1 del D.M. fornisce due definizioni che andrebbero lette di concerto con l’art. 2 dello stesso decreto che si occupa di indicare le caratteristiche e i requisiti per l’accesso e la permanenza dell’alloggio sociale.

L’art. 1 dunque individua le due definizioni in relazione soprattutto alla fattispecie negoziale di utilizzo di detti alloggi. La prima relativa alla destinazione in “locazione permanente” la seconda in “locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà”.

Per ritenere applicabile alla cooperativa che assegni alloggi sociali direttamente in proprietà ai soci, anziché prima in locazione temporanea e successivamente in proprietà, si tratta di stabilire se l’inciso “anche alla proprietà” possa essere considerato come una fattispecie autonoma oppure necessariamente collegata alla locazione temporanea.

Sembrerebbe preferibile proprio tale seconda soluzione. Innanzitutto perché la fattispecie della locazione temporanea proprio per tale natura può essere considerata come un negozio appartenente a una fattispecie più ampia che si conclude con l’assegnazione in proprietà al conduttore dell’alloggio. E’ da notare al riguardo che la disciplina iva sugli alloggi sociali è stata dettata con norme del tutto identiche anche in relazione alla locazione di immobili abitativi (arg ex n 8 art. 10 D.P.R. 633/1972).

In secondo luogo l’art. 2 del D.M. con riferimento proprio al 3 comma dell’art. 1 (che prevede l’inciso in argomento) si preoccupa di indicare solo i limiti alla quantificazione del canone di locazione e non anche alla cessione(assegnazione) in proprietà.

Solo il successivo 5 comma dell’art. 2 del D.M. prevede delle norme specifiche per la determinazione del prezzo tenuto conto dei diversi sussidi accordati per l’acquisto, la costruzione o il recupero.

Dal punto di vista della interpretazione sistematica inoltre va sottolineato che la normativa sugli alloggi sociali appare di applicazione residuale in quanto riferita a situazioni volte solo a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei svantaggiati. L’alloggio infatti deve realizzare una funzione sociale anche in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dello stesso.

Come emerge infine anche dalle Linee Guida agli Enti Territoriali ai fini della attuazione del Piano nazionale di edilizia abitativa emanato dal Ministero del Tesoro Direzione generale per le edilizie abitative in data 12 giugno 2012 gli alloggi sociali sono solo quelli realizzati per coloro che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Si può dunque indicare la conclusione. Anche una cooperativa quale operatore privato può “realizzare “ o “recuperare” alloggi sociali purché il tutto avvenga nei confini che sopra si è cercato di delineare e in particolare a norma dell’art. 4 del D.M. più volte citato, destini la prevalenza delle risorse disponibili agli alloggi in locazione.

La vicenda appare abbastanza difficile da potersi verificare; non può non tacersi infatti che il socio di cooperativa edilizia di norma non versa in una situazione di disagio abitativo e di svantaggio sociale.

Il *reverse charge* in relazione a assegnazioni di fabbricati abitativi è compatibile con il requisito soggettivo dell’assegnatario di cooperativa edilizia?

La novella consente l’applicazione della modalità di versamento dell’imposta con il meccanismo del *reverse charge* ora anche in caso di cessione di abitazioni, effettuate dopo il quinquennio dalla ultimazione, a favore di un cessionario soggetto passivo iva e in caso di opzione per l’iva.

La novità legislativa non si può ritenere applicabile anche alle cooperative edilizie, benché abbiano optato per l’imponibilità, in quanto difetterebbe il requisito soggettivo.

Il soggetto assegnatario ⁽⁷⁰⁾ è di regola una persona fisica non operante nell’esercizio dell’impresa ⁽⁷¹⁾ e quindi non riconducibile alla definizione di soggetto passivo di cui agli art.t 1, 4 e 5 del decreto iva.

Vale la pena infine sottolineare che comunque è possibile ravvisare nel sistema un caso di assegnazione da parte di cooperative, rientrante nell’inversione contabile, a soggetti passivi iva di beni abitativi e/o strumentali. La fattispecie può verificarsi nel caso di cooperativa assegnataria da una cooperativa consortile o da un consorzio di cooperative. La vicenda tuttavia per la sua residualità non vale a consentire conclusioni diverse rispetto a quelle cui si è giunti, sostenibili peraltro sia per le cooperative edilizie a mutualità prevalente che non.

Come è tassata l’assegnazione di pertinenza da parte di cooperativa edilizia?

L'assegnazione di pertinenze di abitazioni è un'ipotesi che ricorre frequentemente sia congiuntamente alla assegnazione del bene principale che con atto successivo. ⁽⁷²⁾

- Sistema previgente

Le novità in materia di iva hanno inciso anche su tale normativa. Il Fisco ⁽⁷³⁾ aveva chiarito che il trattamento applicabile alla cessione di una pertinenza di un'abitazione doveva essere determinato in base alla disciplina dettata per i fabbricati della categoria catastale A (escluso l'A10). L'atto traslativo a titolo oneroso di una pertinenza veniva tassato come se oggetto dello stesso fosse stata un'abitazione; e comunque se l'assegnazione fosse stata effettuata con *atto separato* si doveva prescindere dal regime a cui era stato assoggettato il trasferimento del bene principale.

- Sistema attuale: dopo il quinquennio è possibile l'opzione per l'iva

A seguito delle modifiche di cui si è parlato si deve ora concludere che nel caso di assegnazione (e/o cessione) di pertinenza da cooperativa edilizia (e/o impresa costruttrice o ristrutturatrice) questa dovrà assoggettare obbligatoriamente l'assegnazione a iva se effettuata nei 5 anni dalla ultimazione dell'intervento, come in passato. Mentre decorso il quinquennio se prima era obbligatorio il regime di esenzione con l'assoggettamento a imposte proporzionali ora invece alla società cooperativa assegnante è consentito l'esercizio dell'opzione per l'iva con applicazione dell'aliquota del 4% o 10 % a seconda se ricorrano o meno le condizioni per invocare le agevolazioni prima casa.

Esempio: Nel quinquennio dalla ultimazione di lavori la cooperativa assegna gli appartamenti e solo dopo 6 anni assegna i locali garages. Se prima l'atto era esente ora è possibile che sia ancora assoggettato a iva a patto che sia esercitata l'opzione nell'atto di assegnazione.

2.3 Disciplina fiscale di fattispecie particolari

Quale è il regime impositivo dell'atto di assegnazione di bene immobile da parte di cooperativa edilizia in liquidazione?

L'assegnazione di beni immobili con riferimento alle società lucrative genera dei problemi sul regime di imponibilità, ⁽⁷⁴⁾ anche nella fase di liquidazione.

In relazione alle società cooperative edilizie l'attività liquidatoria invece non sottrae l'assegnazione alla realizzazione dello scambio mutualistico; la corrispettività dell'atto connessa alla funzione mutualistica consentono di assoggettarlo sul piano fiscale allo stesso regime cui

sarebbe sottoposto se l'assegnazione dell'immobile fosse posta in essere prima della fase di liquidazione. ⁽⁷⁵⁾

Come è tassata l'assegnazione di bene immobile da parte di cooperativa non edilizia?

L'assegnazione di bene immobile posta in essere da una cooperativa non edilizia, ammesso che possa realizzarsi nel rispetto del divieto di distribuzione di utili e riserve ⁽⁷⁶⁾, non realizza lo scambio mutualistico del tipo di cooperativa e quindi subisce la tassazione propria delle società lucrative; come a esempio nella cooperativa di lavoro, che realizza il proprio scambio mutualistico fornendo al socio un'attività lavorativa, che assegni una abitazione di sua proprietà al socio.

L'atto genererà materia imponibile in relazione alle imposte dirette e la disciplina dell'assegnazione non potrà beneficiare del *favor* connesso alla realizzazione dello scambio mutualistico.

A differente conclusioni deve però giungersi se la medesima cooperativa realizzi più gestioni mutualistiche, tra cui la gestione edilizia, come consentito dall'art. 2545-*sexies* – 2 comma c.c.).

Un'ulteriore riflessione va fatta con riferimento alla concessione in godimento del bene immobile in capo al socio di cooperativa non edilizia. Tale fattispecie non rientrerebbe infatti nello schema di neutralità fiscale, proprio delle cooperative edilizie, conseguente alla consegna del bene in attesa della assegnazione. In capo al socio di cooperativa non edilizia a seguito della concessione in godimento del bene, si verrebbe dunque a maturare un reddito diverso ex art. 67 *tuir* lett h-*ter* ⁽⁷⁷⁾ ⁽⁷⁸⁾.

Conclusioni

A questo punto è doveroso chiedersi se l'argomento fiscale rappresenta ancora una valida ragione, se non addirittura la prevalente, per cui si costituisce una cooperativa e che il legislatore della riforma del 2003 ha cercato in qualche modo di frenare. In particolare bisogna chiedersi se la nuova formulazione dell'art. 2512 c.c. ⁽⁷⁹⁾ ha raggiunto il risultato sperato, limitando il più possibile il ricorso a questo tipo di società per scopi esclusivamente fiscali, rispondendo all'esigenza di identificazione della mutualità, in termini numerici e chiari e fissando i limiti della prevalenza entro i quali parlare effettivamente di cooperative a scopo mutualistico.

La risposta non è agevole, comunque è evidente che gli ultimi provvedimenti hanno inciso in materia fiscale al punto tale da scoraggiare ulteriormente coloro che si avvicinano alla costituzione di una cooperativa solo per finalità fiscali. ⁽⁸⁰⁾ Non può tacersi però che la distinzione tra

cooperative a mutualità prevalente e cooperative diverse non funziona del tutto, ⁽⁸¹⁾ specie sul piano fiscale, anche se non mancano richiami della giurisprudenza a una maggiore attenzione ⁽⁸²⁾ ⁽⁸³⁾ ai requisiti sostanziali della prevalenza.

Il quadro dunque non è particolarmente stimolante per gli operatori che spesso si confrontano con realtà del mondo cooperativo territorialmente diverse.

E' opportuno allora e senza dubbio consigliabile non ricondurre il tutto a uno scenario unico ma effettuare un'analisi concreta analizzandone i riflessi impositivi caso per caso, sia sul piano delle imposte dirette che su quello delle imposte indirette, anche per evitare che si arrivi al ricorso scriteriato *alla cooperativa sociale* ⁽⁸⁴⁾, unica a rimanere ancora detassata in larga misura, solo per perseguire finalità di risparmio fiscale in contrapposizione alla funzione sociale che dovrebbe costituire l'unica ragione della scelta a norma dell'art. 45 cost.

Francesco Raponi

-
- 1) Con riferimento al contenuto dell'atto costitutivo e dello statuto, concernenti soprattutto il rispetto di un determinato formalismo ;concetto ribadito di recente da Cass.5848/2012 in Cooperative e Consorzi n 7 /2012 pag 37
 - 2) Come negli atti di assegnazione di beni ai soci di cooperative edilizie; l'approfondimento consentirà una valutazione dei profili fiscali in materia di imposte dirette e indirette.
 - 3) Studio CNN 71/2004/T est. G. PETRELLI
 - 4) D.l. 13.08.2011 n 138 convertito nella legge 14.09.2011 n 148 (cd. Manovra di Ferragosto) nonché in materia iva D.L. 1 luglio 2009 n 78
 - 5) In particolare la rilevanza fiscale del verbale di consegna, il caso della cooperativa edilizia non costruttrice, l'opportunità dell'opzione per l'imponibilità iva , la cessione degli "alloggi sociali", la compatibilità del *reverse charge* in relazione a assegnazioni di fabbricati abitativi con il requisito soggettivo dell'assegnatario di cooperativa edilizia e l' assegnazione di beni pertinenziali
 - 6) L'equiparazione delle società cooperative alle società commerciali sia pure solo sul piano fiscale ha suscitato diversi dubbi. (DE GIORGI –VACIAGO "Le società cooperative" Cedam 2011 pag 1091) Sui problemi di applicabilità alle cooperative della nuova disciplina di reddito diverso (godimento di beni sociali da parte del socio) di cui alle legge 148/2011 si veda Italia Oggi dell'8.11.2011 pag 29
 - 7) Nota Agenzia Entrate n 954 del 15.11.2011:Le cooperative sociali possono accedere alle agevolazioni fiscali previste per le Onlus a cui appartengono di diritto; ai fini Ires però rimangono società commerciali e quindi non possono invocare il regime previsto dall'art. 150 Tuir (anche Circ. 168/1998 e Ris.80 del 25.3.2009)
 - 8) Su tali temi in maniera approfondita anche con tabelle illustrative si consulti S. DI DIEGO "Il nuovo regime fiscale delle Cooperative" in Cooperative e Consorzi n 11/2011 Insetto pag II .
 - 9) Le agevolazioni alle cooperative non sono qualificabili come "aiuti di Stato" ai sensi dell'art. 87 n 1 trattato Ce se non soddisfino tutte le condizioni di applicazione di tale disposizione (Corte U.E. sentenza del 8.9.2011 procedimenti riuniti c-78/08, c-79/08e c-80/08.
In generale le contestazioni che venivano mosse allo stato italiano dall'antitrust comunitario riguardavano l'accantonamento di utili in riserve indivisibili "non obbligatorie" e di ristorni prodotti con attività non svolte con i soci.
 - 10) Sono qualificabili correttamente come agevolazioni Giorgi cit. pag. 1091
 - 11) Rispetto alle quali si assisteva e si assiste ancora a una sostanziale equiparazione tra cooperative prevalenti e non prevalenti

- 12) PETRELLI cit pag 12 Alcune agevolazioni invece, sono di natura oggettiva e quindi possono usufruirne al pari delle cooperative a mutualità prevalente, anche le cooperative a mutualità non prevalente o come a esempio le agevolazioni per acquisto di aree nei piani particolareggiati o nei piani di zona ex art. 32 D.P.R. 601/1973 .
- 13) MARASÀ cit. l'accesso ai vantaggi fiscali è stato da sempre inquadrato quale compensazione dei limiti di operatività delle cooperative ; maggiore limite e quindi maggiore compensazione per le cooperative prevalenti e minori limiti e minori compensazioni per le non prevalenti.
- 14) Esenzione da imposta di bollo Art. 19 tabella allegata al D.P.R. 642/1972) e quelle previste dall'art. 66 comma 6 bis del d.l. 30.8.1993 n 331 (L.427/1993).
- 15) Su tali temi Petrelli pag 12
- 16) PETRELLI cit. pag 3 sottolinea che la mutualità prevalente è condizione necessaria ma non sufficiente. Ai fini fiscali necessita la ricorrenza di ulteriori presupposti: - della effettiva osservanza delle clausole – della iscrizione nell'albo delle cooperative(su cui si veda nuovo art. 2511 cc.) – del versamento dei contributi annuali ai fondi mutualistici
- 17) In particolare art. 14 del D.P.R. 2909.1973 n 601 nonché Art.t 10 e 11 e art. 12 legge 16.12.1977 n 904
- 18) Una differenza sostanziale è rinvenibile anche in relazione agli studi di settore che non sono ritenuti applicabili solo alle cooperative a mutualità pura o assoluta. Di recente sono stati ritenuti applicabili alle cooperative sociali operanti anche con terzi.(Ris. A.E. 330 del 14.11.2007)
- 19) D.lgs. 17 gennaio 2003 n 6 e in particolare Art.t. 2512 cc che divide le cooperative in coop di utenza (abitazione e consumo) coop di lavoro e coop di conferimento e 2514 c.c. e art. 223-*duodecies* disp att cod civ(le agevolazioni fiscali si applicano solo alle coop a mutualità prevalente). Si ricorda che a seguito della entrata in vigore dell'art. 10 legge 99/09 è stato: - modificato l'art. 2511 c.c. nella parte dedicata alla iscrizione presso l'albo delle cooperative - ridefinite le modalità con cui vanno comunicati da parte della cooperativa i criteri per la definizione del requisito della mutualità prevalente (art. 2513 c.c.) – modalità in relazione alla perdita della qualifica di cooperativa a mutualità prevalente (art. 2545-*octies* cc ult comma).
- 20) Sulla rilevanza tributaria oltre che della mutualità prevalente anche di ulteriori requisiti si veda Petrelli ul.op.cit. pag 3
- 21) poi ulteriormente rivisitato ancora con il DI 25.06.2008 n 112 .
- 22) (ora inasprita)
- 23) (ora parzialmente imponibile)
- 24) Su tali tematiche G. MARASÀ – relazione inedita nel Convegno organizzato in Arce il 19.10.2012 dalla associazione “Le Giornate di Arce”
- 25) Sul concetto di ristorno (art. 2545-*sexies*) : G. FALCONE in “La riforma delle Società – Società Cooperative “ - a cura di Michele SANDULLI e Vittorio Santoro – G. GIAPPICHELLI Editore 2003 – Torino pagg 178. Si osserva tuttavia che se il ristorno è deducibile per la cooperativa risulterà tassabile per il socio a meno che venga imputato a capitale (Il Sole 24 ore 18.6.2009)
- 26) In quelle cooperative dove sono consentiti: vietati dalla legge nei Confidi; limitati nella misura massima nelle coop di lavoro; discussi nelle coop di abitazione. Sulla discussa configurabilità dei ristorni nelle cooperative edilizie “Rimborsi iva ai soci di cooperative edilizie e ristorni” G. CASCARDO in Cooperativa E Consorzi n 2/2006 pag 106 e segg
- 27) Il nuovo sistema non è immune da critiche. Si pensi alle problematiche inerenti le società cooperative agricole o il ricalcolo degli acconti (su tali aspetti si veda Italia Oggi del 2.11.2012)
- 28) In sostanza si è stabilito per tutte le cooperative un incremento dell'IRES come conseguenza della detassazione vigente sulla quota di utili destinati a riserva indivisibile. (Sulle modalità di calcolo dell'acconto Ires si veda Il Sole 24 ore del 10.11.2012 pag 23
- 29) Su cui De Giorgi cit. pagg 1092 e 1093
- 30) Più diffusamente e nello specifico Giorgi cit. pag 1099 nonché infra
- 31) La verifica in termini fiscali della prevalenza è stata disciplinata dalla convenzione stipulate tra il Ministero per lo Sviluppo Economico e dalla Agenzia delle Entrate decorrente dal 28.9.2010 (Italia Oggi 15.10.2010)
- 32) Per entrambe a esempio è prevista la detassazione ai fini Ires di una quota di utili netti annuali, con l'unica differenza, per le cooperative a mutualità prevalente, data dalla irrilevanza ai fini della non imponibilità che tali somme siano o meno accantonate a riserva indivisibile come si può argomentare dall'art. 2514 c.c. lett c). Mentre invece per le cooperative diverse la non concorrenza degli utili netti annuali a formare (in misura ridotta) il reddito imponibile è soggetta alla condizione che tale quota di utili sia destinata a una riserva indivisibile.
- 33) La fonte dei dati è in Cooperative e Consorzi n 10/2011 pag 11° a cura di G. Malusà

- 34)** Per una panoramica e per un inquadramento generale si consulti “ Le cooperative edilizie di abitazione” A. Sart.i in Cooperative e Consorzi n 5/2006 pag 303
- 35)** Per approfondimenti si rinvia allo studio n103/ 2012T relatore F. Raponi
- 36)** Ovvero l’obbligo della cooperativa di porre in essere il rapporto mutualistico e il diritto in capo al socio di concludere con la cooperativa rapporti di scambio che permettano di ottenere lo scopo mutualistico De Giorgi. cit. pag 1137
- 37)** Beni strumentali
- 38)** Beni merce
- 39)** La stessa motivazione è alla base della teoria che esclude nelle cooperative edilizie la possibile configurazione dei ristorni perché l’equiparazione tra costi e ricavi è a base della esclusione della individuazione dell’avanzo di gestione che rappresenta una delle condizioni per la relativa applicazione.
- 40)** Nelle cooperative l’ipotesi più frequente è la vendita dei locali commerciali normalmente realizzati a piano terra.(arg ex att 8 e 9 tu 165 del 1938 TU sull’edilizia economica e popolare)
- 41)** Ris.min.fin.8.5.1986 n 11/269; infra sulla limitata tassazione anche per le coop edilizie di parte degli utili destinati a riserve indivisibili . Le riserve devono essere definite indivisibili nello statuto.
- 42)** Su cui vedi *supra*.
- Qualora invece la cooperativa perdesse la qualifica di “prevalenza” si potrebbe verificare un’ipotesi di realizzo di plusvalenze quantunque le stesse risulterebbero tassabili solo per la parte o la quota di esse che non sia esclusa dalla base imponibile nonché per l’eventuale eccedenza rispetto al valore delle riserve indivisibili detassate. Così Studio CNN 71/2004/T est. G. Petrelli pag 36 La perdita della prevalenza deve essere comunicata all’albo delle cooperative . La mancata comunicazione comporta la sospensione semestrale da ogni attività che consiste nel divieto di assumere nuove obbligazioni (De Giorgi cit. pag 1105)
- 43)** Con la recente modifica a seguito del D.L. n 83 del 2012 Sull’argomento in maniera approfondita studio CNN n 102 del 2012 est. A. LOMONACO- N. FORTE
- 44)** Per una panoramica e per un inquadramento generale si consulti “ Le cooperative edilizie di abitazione” A.Sart.i in Cooperative e Consorzi n 5/2006 pag 303
- 45)** Corte di Cassazione 25.05.2002 n 7684; Corte di Cassazione sez. civ. 23.03.2004 n 5724
- 46)** Ord 4.1.2011 n 178 con riferimento alle agevolazioni prima casa fa decorrere il quinquennio di inalienabilità dall’atto di assegnazione (in Cooperative e Consorzi n 3/2011 pag 23).
- 47)** Circ 33 del 16.11.2006
- 48)** Ove sia ritenuta applicabile alle cooperative edilizie la disciplina specifica inerente gli alloggi sociali (art. 10 n 8 bis D.P.R. 633 del 1972) su cui infra
- 49)** In materia di Iva che di Registro. (Art. 2 n 6 del D.P.R. 633 del 1972 (IVA) e art. 4 lett d) tariffa parte prima allegata al D.P.R. 131 del 26.04.1986.) sia sul piano soggettivo che oggettivo.
- 50)** Nota n. 7/880 del 9 aprile 1976 - Dir. II. DD. in Il FiscoVideo n. 5/2005, in materia di «Dichiarazione dei redditi degli alloggi cooperativi assegnati in via provvisoria ai soci e detraibilità degli interessi passivi compresi nelle rate di mutuo» e secondo cui «la situazione che viene a determinarsi per effetto della menzionata provvisoria assegnazione non appare diversa, nella sostanza, da quella tipicamente propria del diritto reale di abitazione, sia perché la materiale disponibilità e il pieno godimento dell’alloggio da parte dell’assegnatario degradano la posizione giuridica della Cooperativa che, pertanto, abdica all’esercizio delle facoltà derivanti dallo *ius* possidenti mantenendo i soli poteri del nudo proprietario, sia perché a tale conclusione induce, altresì, l’analisi dei caratteri essenziali del diritto acquisito dal socio, i quali non sono dissimili da quelli che contrassegnano il diritto reale di abitazione».
- 51)** Cass 9.2.2010 n 2859 (in Coop e Consorzi n 12/2010 pag 9) ha precisato che il trasferimento in proprietà degli alloggi ai soci non coincide con l’effettiva occupazione del bene ma con l’atto di assegnazione. Il socio possessore è titolare di un diritto di credito alla assegnazione ma anche soggetto passivo IMU (Busani Manuale dell’IMU Ipsa Milano 2012 pag 221) nonché possibile beneficiario del credito d’imposta a patto che il verbale contenga tutte le dichiarazioni previste dalla Nota II bis) dell’art. 1 Tariffa parte 1 Tur (Ris 87 del 2005).
- 52)** L’art. 7 della legge 23.12.1998 n 448(acquisizione a qualsiasi titolo) riconosce il credito di imposta ai contribuenti che provvedono a acquisire a qualsiasi titolo. Nel concetto di acquisizione il Fisco ris 87 del 2005 riconosce qualsiasi diritto reale anche equiparabile come quello che deriva in capo al socio dalla assegnazione provvisoria dell’alloggio , risultante dal verbale di consegna. Di conseguenza nessun dubbio potrà emergere in ordine al credito d’imposta in caso di riacquisto con assegnazione.

- 53)** Sull'argomento in maniera diffusa studio CNN n 184 del 2010 est. N. Forte La regola di determinazione della base imponibile IVA per gli atti di assegnazione di beni a soci di cooperativa edilizia subiva una deroga rispetto al criterio generale indicato dall'art. 13 del decreto iva (D.P.R. 633 del 1972). La base imponibile Iva infatti si determinava in misura "ridotta" e con modalità autonome rispetto al corrispettivo basate sul costo di costruzione dell'immobile. Tale disposizione si applicava oltre che alle assegnazioni in proprietà delle cooperative a proprietà divisa anche alle assegnazioni in godimento proprie delle cooperative a proprietà indivisa. Nel sistema attuale invece la base imponibile risulta uguale al corrispettivo.
- 54)** La novità è stata valutata dalla stampa di settore come una perdita di benefici "Il Sole 24 ore del 5.8.2009"
Prima: fatturazione solo al rogito/acconti senza iva/Base imponibile predefinita
Ora : fatturazione immediata anche degli acconti /acconti con iva/Base imponibile uguale corrispettivo
- 55)** Il tutto è avvenuto a seguito della procedura di infrazione contro lo Stato italiano in sede europea n 2007/2435u
- 56)** A seguito dell'entrata in vigore dell'art. 4-ter del D.L. 1 luglio 2009 n 78 Sull'argomento in maniera approfondita studio CNN n 184 del 2010 est. N. Forte
- 57)** In precedenza infatti a norma dell'art. 6 comma 4 lett d-bis) era possibile non fatturare gli acconti e le anticipazioni effettuate dai soci; l'esigibilità del tributo sorgeva solo al momento della effettuazione degli atti notarili.
- 58)** Studio CNN n 102 del 2012 est. A. LOMONACO- N. FORTE
- 59)** Che abbia eseguito lavori di cui all'art. 3 comma 1 lettere c),d) ed f) del TU dell'edilizia di cui al D.P.R. 380 del 2001 (nella rinnovata versione del n 8 bis.
- 60)** Circ. n 182 dell'11.7.1996 e circ n 27 del 2006. Così anche DE GIORGI cit. pag 1096
- 61)** Che costruisca direttamente o avvalendosi di imprese terze appaltatrici.
- 62)** Eseguendo lavori di cui all'art. 3 comma 1 lettere c),d) ed f) del TU dell'edilizia di cui al D.P.R. 380 del 2001
- 63)** L'opzione per l'iva va manifestata al momento dell'atto di assegnazione.
- 64)** In tal senso G. CASCARDO Assegnazione dell'alloggio al socio senza accertamento in Cooperative e Consorzi n 2 del 2011 pag 14
- 65)** Così studio CNN 184/2010 est. N. Forte si veda anche circ. 12 del 2007 par.3
- 66)** Anche per l'equiparazione con le società lucrative In tal senso DE GIORGI cit pag 1092 con riferimento al reddito d'impresa
- 67)** Ex art. 19 bis 2 D.P.R. 633/1972
- 68)** E' importante ricordare che la detrazione dell'iva è immediatamente correlata con il diritto alla rivalsa sul socio che viene esercitato al momento dell'atto di assegnazione. (Cass 26.5.2001 n 12882)
- 69)** Alle stesse conclusioni si può giungere argomentando dall'art. 10 n 8 D.P.R. 633/1972 in materia di locazione di alloggi sociali
- 70)** Tranne che per le cooperative edilizie libere che cioè non abbiano goduto di finanziamenti o contributi statali in conto capitale e/o in conto interessi
- 71)** Così Petrelli ult op cit pag 10
- 72)** Va segnalata l'ulteriore ipotesi di assegnazione di fabbricati strumentali. Ammettendo che possa ritenersi configurabile l'assegnazione di beni strumentali da parte di cooperative , anche riguardo a tale fattispecie va effettuata una verifica di applicabilità della novella.
Novità assoluta: assegnazione dopo i 5 anni a un privato non è necessariamente imponibile ma è esente e imponibile solo su opzione La normativa di recente introduzione va inquadrata in ordine al momento in cui si effettuerà l'assegnazione essendo l'ipotesi della cooperativa non costruttrice e non ristrutturatrice un'ipotesi residuale di scarsa applicazione pratica.
La novità consiste nella possibilità oggi offerta di assegnare al socio persona fisica l'immobile strumentale dopo il decorso del quinquennio in regime di esenzione e non più di iva obbligatoria. Si distinguerà dunque A) cooperativa costruttrice/ristrutturatrice che assegna il bene strumentale nei 5 anni dalla ultimazione. L'atto sarà obbligatoriamente imponibile iva nei modi ordinari; chiunque sia l'assegnatario B) cooperativa costruttrice/ristrutturatrice che assegna il bene strumentale dopo i 5 anni dalla ultimazione. L'atto sarà imponibile o meno iva a seconda se la cooperativa opti o meno per l'applicazione dell'imposta. 1) in caso di opzione per l'iva. L'atto risulterà imponibile iva nei modi ordinari .2) in caso di non opzione per l'iva Nulla toglie che in caso in cui la cooperativa non eserciti l'opzione per l'iva l'operazione risulti esente e quindi sia possibile la sola applicazione della imposta di registro in misura fissa e delle ipotecarie e catastali rinforzate proporzionali. (Es. Assegnazione al socio Tizio dopo 5 anni dalla ultimazione. La società non procede all'opzione – l'atto è esente)

- 73)** Circolare n 12 del 2007 par.2
- 74)** Su tali temi si rinvia allo studio 103/2012
- 75)** Caso diverso, non applicabile alle cooperative, è quello relativo alla assegnazione ai soci dei beni sociali che siano rimasti nel patrimonio della società dopo l'estinzione della stessa e la sua cancellazione dal registro delle imprese. Su cui si veda studio 226/2011 rel. Tassani.
- 76)** L'ipotesi potrebbe ricorrere solo nel caso in cui l'ammontare delle riserve che possano formare oggetto di distribuzione sia ritenuto rispondente al valore del bene da assegnare.
- 77)** Così Italia Oggi del 8.11.2012
- 78)** Sulla concessione in godimento del bene immobile a socio di cooperativa edilizia si veda par.3.1.1.
- 79)** Giorgi cit. pag 1090 sottolinea che la norma trovò la luce per contrastare il fenomeno delle false cooperative.
- 80)** Il sistema delle cooperative gode di un rinnovato appeal per altre ragioni; si pensi al recentissimo decreto crescita dove tra i soggetti giuridici "incubatori di start. up innovative" oltre che le società di capitali sono state inserite anche le cooperative; oppure ancora ai recenti provvedimenti sulla patrimonializzazione dei confidi. Non va trascurato però quanto la giurisprudenza più recente (Cass Penale 20.09.2012 sul Sole 24 ore del 11.10.2012) ha affermato riguardo alle cooperative fittizie volte a accedere ai fondi per l'editoria o quanto riportato dalla stampa (Il sole 24 ore del 12.10.2012) riguardo alle cooperative che si pongono come grimaldello per accedere agli appalti.
- 81)** Con riferimento infine alle cooperative edilizie è opportuna una ulteriore considerazione . Si avverte in maniera molto marcata il problema del finanziamento iniziale per l'acquisto delle aree e il versamento degli oneri concessori.
La soluzione del ricorso al credito bancario è pressoché naufragata vista la situazione economica del Paese. La soluzione di finanziamenti privati incontra un limite ben delineato in materia visto il divieto ex art. 5 legge 59 del 1992 di avvalersi di soci sovventori. Forse sarebbe opportuno approfondire il problema della ammissibilità dei soci finanziatori ex art. 2526 c.c. anche nelle cooperative edilizie.
E' bene sottolineare che le cooperative che avvertono il problema non sono solo quelle libere (che operano cioè senza contributo statale) ma anche quelle che beneficiano di contributi statali. (Ai fini fiscali si precisa che il contributo statale non costituisce sopravvenienza attiva da tassare ai fini Ires) Petrelli cit. 14 . Sarebbe dunque terminato il tempo dell'etero finanziamento stimolato dall'art. 2514 cc lett b).
- 82)** Sentenza n 5848 del 2012 in Cooperative e Consorzi n 7 del 2012 pag 37 è infatti richiesta oltre che la coesistenza del dato formale (art. 2514 c.c. v anche 2545-*octies*) (di cui solo possono farsi carico i Notai) e sostanziale (art. 2512 c.c.) anche un corretto adempimento degli obblighi di carattere tributario.
- 83)** Quindi non è più sufficiente che gli statuti contengano le clausole di mutualità previste dalla legge ma che le stesse siano di *fatto* osservate; è altresì necessario anche un corretto comportamento che sul piano fiscale consenta alla Amministrazione Finanziaria di procedere ai dovuti controlli. Va sottolineato inoltre che sono diventate più severe le sanzioni per le cooperative che omettono di comunicare i bilanci e la perdita della mutualità prevalente (art. 46 legge 7.8.2012 n 134 che converte il D.L. n 83 del 22.6.2012).
- 84)** Da un lato favorite anche nell'accesso al lavoro perché a esse solo possono essere affidati lavori pubblici diretti senza gara (determinazione n 3 dell'1.8.2012) e dall'altro in procinto di essere penalizzate anche per le recenti proposte in materia di iva sulle prestazioni sanitarie per le coop sociali di tipo B.