

**La base imponibile IVA per gli atti di assegnazione di immobili da parte di cooperative edilizie e loro consorzi**

*Approvato dalla Commissione studi tributari il 4 novembre 2010*

**Sommario:** 1. La base imponibile IVA - Considerazioni generali; 2. La base imponibile IVA delle cooperative edilizie - La disciplina previgente; 3. Il momento dell'effettuazione dell'operazione e l'esigibilità dell'IVA: la disciplina previgente; 4. L'intervento del decreto-legge n. 78/2009; 5. L'entrata in vigore della nuova disciplina e la fase "transitoria": la determinazione della base imponibile; 6. La fase "transitoria": la contemporanea applicazione dell'IVA e dell'imposta di registro; 7. I finanziamenti dei soci alle cooperative a proprietà indivisa;

\*\*\*

Si chiede di conoscere quali siano i criteri di determinazione della base imponibile IVA delle cooperative edilizie a proprietà divisa e a proprietà indivisa con riferimento agli atti di assegnazione di immobili non di lusso aventi ad oggetto l'abitazione principale dei soci. In particolare si chiede se le predette cooperative siano interessate dal recente intervento normativo avvenuto a seguito dell'approvazione dell'art. 4-ter del decreto legge 1° luglio 2009, n. 78 convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2009, n. 102.

**1. La base imponibile IVA - Considerazioni generali**

Prima di esaminare la specifica disciplina prevista per le cooperative è opportuno iniziare l'esame del problema effettuando un breve cenno sulla disciplina della base imponibile IVA riguardante la generalità dei contribuenti.

La disposizione di riferimento è rappresentata dall'art. 13 del d.p.r. n. 633/1972. La norma richiamata prevede che *"la base imponibile delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi è costituita dall'ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti al cedente o prestatore secondo le condizioni contrattuali, compresi gli oneri e le spese inerenti all'esecuzione e i debiti o altri oneri verso terzi accollati al cessionario o al committente, aumentato delle integrazioni direttamente connesse con i corrispettivi dovuti da altri soggetti"*.

Dalla semplice lettura dell'art. 13 si desume chiaramente come nella maggior parte delle operazioni assuma rilevanza solo l'ammontare dei corrispettivi conseguiti essendo invece del tutto insignificante il valore dei beni e servizi oggetto di cessione. Tuttavia sono previste delle eccezioni. A titolo esemplificativo si deve ricordare come per le operazioni permutative di cui all'art. 11 del Decreto IVA la base imponibile sia costituita *"dal valore normale dei beni e dei servizi che formano oggetto di ciascuna di esse"*. Analogamente per le cessioni di beni vincolati al regime della temporanea importazione l'IVA deve essere applicata al *"corrispettivo della cessione diminuito del valore accertato dall'ufficio doganale all'atto della temporanea importazione"*.

Oltre alle ricordate deroghe, tutte contenute nel citato art. 13, il legislatore ha previsto anche una specifica eccezione riguardante le cooperative edilizie. Tali soggetti, fino all'intervento normativo realizzato a seguito dell'approvazione del D.L. n. 78/2009, che ha modificato la relativa disciplina, determinavano la base imponibile IVA per talune specifiche operazioni secondo i criteri di cui all'art. 3, commi 2 e 3 del decreto legge 27 aprile 1990, n. 90, quindi indipendentemente dall'ammontare complessivo dei corrispettivi (cfr *infra*). Un criterio del tutto particolare era poi stabilito anche con riferimento alle cooperative a proprietà indivisa che determinavano la base su cui applicare l'IVA apportando ai corrispettivi di godimento periodicamente versati dai soci la medesima riduzione prevista dall'art. 3, commi 2 e 3 del citato decreto - legge n. 90 (cfr *infra*).

## **2. La base imponibile IVA delle cooperative edilizie - La disciplina previgente**

Al fine di determinare correttamente la base imponibile IVA delle cooperative edilizie secondo i criteri vigenti prima dell'approvazione del D.L. n. 78/2009 è necessario distinguere le cooperative a proprietà divisa, rispetto a quelle a proprietà indivisa. I soggetti rientranti nella prima categoria provvedono a realizzare gli alloggi abitativi da assegnare in proprietà ai soci. Invece le cooperative rientranti nella seconda categoria realizzano gli appartamenti per assegnarli ai soci in godimento, instaurando un rapporto giuridico del tutto simile al contratto di locazione e nelle quali il corrispettivo pagato alla cooperativa assume la natura di canone.

Al verificarsi di determinati presupposti, il legislatore ha previsto (in passato) una disciplina di favore per le predette cooperative. La determinazione della base imponibile doveva essere effettuata in misura "ridotta" ed era del tutto "sganciata" dal corrispettivo complessivo facendo riferimento, invece, al costo di costruzione degli immobili oggetto di cessione.

Tale disciplina riguardava esclusivamente gli atti di assegnazione in favore dei soci aventi quale oggetto alloggi adibiti ad abitazione principale di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni ed integrazioni. Inoltre, sotto il profilo soggettivo, la disciplina riguardava non solo le cooperative, ma anche i "loro consorzi, fruenti o meno del contributo dello Stato e degli enti pubblici territoriali". In particolare la base imponibile era in questi casi costituita dal 70 per cento del costo degli alloggi se non superiore a quello stabilito dal Comitato per l'edilizia residenziale <sup>(1)</sup>. Invece per la parte eccedente il predetto costo non trovava applicazione alcuna riduzione <sup>(2)</sup>. Per gli alloggi (oggetto di assegnazione) costruiti su aree in diritto di superficie la riduzione della base imponibile operava nella maggiore misura del 50 per cento del costo di costruzione ferma restando l'applicazione del limite massimo costituito dal costo determinato dal Comitato per l'edilizia residenziale (Cer) <sup>(3)</sup>.

E' utile però ancora ricordare come le predette percentuali di riduzione trovassero allora applicazione anche ai corrispettivi periodicamente versati dai soci alla cooperative per l'assegnazione in godimento dei medesimi alloggi adibiti ad abitazione principale (cooperative a proprietà indivisa). Il chiarimento è stato fornito dall'Agenzia delle entrate <sup>(4)</sup> sulla base dell'art. 1, comma 3 del decreto - legge 30 dicembre 1991, n. 417.

## **3. Il momento dell'effettuazione dell'operazione e l'esigibilità dell'IVA: la disciplina previgente**

Il legislatore non si è limitato a stabilire specifici criteri per la determinazione della base imponibile delle cooperative edilizie <sup>(5)</sup>, ma ha altresì previsto una disciplina di favore con riferimento al momento dell'effettuazione dell'operazione. Trovava dunque applicazione l'art. 6, comma 2, lett. *d-bis*) del d.p.r. n. 633/1972 che, in deroga ai criteri ordinari, stabiliva, con riferimento ai predetti atti di assegnazione di immobili, che le operazioni si consideravano in ogni caso effettuate alla data del rogito notarile. Conseguentemente tutti gli acconti versati dai soci durante la costruzione dei fabbricati, e comunque precedentemente al rogito notarile, erano irrilevanti ai fini dell'IVA.

L'esigibilità del tributo, quindi l'eventuale debito verso l'erario a seguito degli atti di assegnazione sorgeva solo dopo aver effettuato gli atti notarili. Tale deroga trovava però applicazione esclusivamente con riferimento agli atti di assegnazione effettuati da cooperative edilizie a proprietà divisa. Invece per i corrispettivi periodici percepiti dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa dovevano essere applicati i criteri ordinari di cui all'articolo 6 citato. Pertanto l'operazione si considerava in ogni caso effettuata, ed il tributo diveniva esigibile, allorquando la cooperativa incassava i predetti corrispettivi.

#### **4. L'intervento del decreto-legge n. 78/2009**

L'art. 4-ter, commi 4 e 5 del decreto legge 1° luglio 2009, inserito durante l'iter di conversione della legge 3 agosto 2009, n. 102 ha abrogato tale specifico criterio di determinazione della base imponibile per le cooperative.

L'ambito dell'intervento normativo è ampio avendo interessato sia gli atti di assegnazione effettuati dalle cooperative a proprietà divisa che quelli delle cooperative a proprietà indivisa che realizzano appartamenti per assegnarli in godimento ai soci e che per questo percepiscono corrispettivi periodici.

Con decorrenza dal 5 agosto del 2009 (cfr *infra*) <sup>(6)</sup> la base imponibile per i predetti atti di assegnazione è costituita unicamente dal corrispettivo, senza alcuna riduzione, ed è completamente "scollegata" dal costo di costruzione degli immobili oggetto di assegnazione. In pratica si applica il criterio ordinario valido per la generalità dei contribuenti, ovvero già applicabile anche nei confronti delle cooperative, per le cessioni di beni diversi dagli immobili oggetto di assegnazione ovvero di godimento (per le cooperative a proprietà indivisa).

Coerentemente, oltre all'intervento che ha interessato la base imponibile, il legislatore è intervenuto modificando anche l'art. 6 del Decreto IVA nella sola parte che, secondo la previgente disciplina, derogava agli ordinari criteri prevedendone uno specifico per gli atti di assegnazione delle cooperative a proprietà divisa. In particolare è stata abrogata la lett. *d-bis*) di cui al comma 2 e quindi, con decorrenza dal 5 agosto scorso (cfr *infra*) <sup>(7)</sup>, l'esigibilità dell'IVA sorge, anche prima del rogito notarile, con riferimento agli acconti versati dai soci durante la fase di costruzione degli immobili. In pratica non è più possibile "differire" il debito IVA nei confronti dell'erario al momento dell'atto notarile laddove la cooperativa incassi anticipatamente una parte o tutto il corrispettivo dovuto. A tal proposito deve essere altresì rilevato come nessuna novità sia intervenuta in tal senso per quanto riguarda le cooperative a proprietà indivisa. Infatti, anche prima dell'intervento realizzato a seguito dell'approvazione del decreto - legge n. 78/2009, i corrispettivi percepiti periodicamente da tali soggetti determinavano con effetto immediato l'esigibilità del tributo.

## **5. L'entrata in vigore della nuova disciplina e la fase "transitoria": la determinazione della base imponibile**

Per quanto riguarda l'entrata in vigore della nuova disciplina si deve fare riferimento alla data del 5 agosto del 2009. Assume dunque rilievo il giorno successivo a quello di avvenuta pubblicazione nella G.U. della legge di conversione n. 102 del 3 agosto del 2009. La "ritardata" entrata in vigore rispetto al decreto - legge è dovuta alla circostanza che l'art. 4-ter non era contenuto nel testo del provvedimento originario, ma è stato introdotto successivamente solo durante l'iter di avvenuta conversione in legge.

Con decorrenza dalla predetta data gli eventuali acconti versati dal socio alla cooperativa anticipatamente rispetto all'atto di assegnazione assumeranno rilievo per l'intero importo, senza alcun riferimento al costo di costruzione e senza alcuna riduzione. Inoltre la rilevanza risulterà immediata non essendo più possibile, come già ricordato, considerare esigibile l'IVA al momento del rogito notarile.

Durante la fase transitoria, cioè di "passaggio" dalla precedente alla nuova disciplina, non è possibile che per il medesimo atto di assegnazione la base imponibile sia diversa e quindi, che trovino applicazione sia le disposizioni previgenti, che quelle nuove per effetto dell'approvazione del decreto - legge n. 78 del 2009. In pratica potranno coesistere, quindi essere applicate, sia le precedenti regole che quelle attualmente in vigore relativamente al momento dell'effettuazione dell'operazione, ma la base imponibile dovrà essere determinata solo in base alle nuove disposizioni, quindi rileverà solo il corrispettivo e non più il costo di costruzione dell'alloggio oggetto di assegnazione.

La circostanza è dovuta alle caratteristiche del tributo essendo l'IVA un'imposta istantanea che colpisce le immissioni in consumo di beni e servizi al momento dell'effettuazione dell'operazione determinato in base all'art. 6 citato. Ad esempio potrebbe essersi verificato che la cooperativa abbia percepito degli acconti prima dell'entrata in vigore della legge di conversione, quindi in epoca anteriore rispetto al 5 agosto del 2009. In questo caso le somme incassate non avranno dato luogo all'applicazione del tributo in quanto secondo le regole previgenti l'effettuazione dell'operazione risultava differita al momento del rogito notarile (cfr art. 6, comma 2, lett. d-bis abrogata). Successivamente, sempre prima del rogito notarile, la medesima cooperativa potrebbe incassare ulteriori acconti, ma dopo la predetta data del 5 agosto. In questo caso troverà applicazione la nuova disciplina con riferimento al momento dell'effettuazione dell'operazione. Gli acconti percepiti fanno sorgere immediatamente il debito verso l'erario essendo il tributo, limitatamente all'importo incassato, esigibile immediatamente. La base imponibile relativa alle somme così incassate è costituita solo dal corrispettivo.

Successivamente, al momento del rogito, dovrà considerarsi effettuata anche quella parte dell'operazione che ha dato luogo ad un incasso anticipato del corrispettivo avvenuto durante il periodo di vigenza della precedente disciplina. L'avvenuto differimento della rilevanza di questa "parte" dell'operazione al momento del rogito, trovando ancora applicazione le "vecchie" regole (l'incasso è avvenuto prima del 5 agosto del 2009) non riguarda, evidentemente, la determinazione della base imponibile. In pratica se l'operazione si considera effettuata, dopo l'abrogazione delle particolari regole previste per le cooperative, troverà applicazione unicamente la base imponibile di cui all'art. 13 del Decreto IVA costituita dall'ammontare dei corrispettivi. Risulta dunque irrilevante, in questo caso, che una parte dei corrispettivi siano stati conseguiti durante il periodo di applicazione delle disposizioni

previgenti. In definitiva, in questo caso particolare, cioè con riferimento agli incassi avvenuti anteriormente alla data del 5 agosto, ma per gli atti di assegnazione avvenuti con rogiti successivi alla predetta data, troveranno applicazione sia le precedenti che le attuali regole. In particolare, per quanto riguarda il momento di effettuazione dell'operazione, risulteranno irrilevanti gli incassi di acconti, mentre ai fini della determinazione della base imponibile assumerà rilievo solo il corrispettivo e non più, come in passato, il costo di costruzione.

## **6. La fase "transitoria": la contemporanea applicazione dell'IVA e dell'imposta di registro**

Occorre ora comprendere secondo quali criteri debba essere determinata l'imposta di registro nel passaggio dalla disciplina previgente a quella attuale. Le difficoltà maggiori riguardano i casi in cui l'assegnazione dell'immobile abitativo venga effettuata dopo il decorso di quattro anni dall'ultimazione della costruzione. Infatti, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-*bis*) del d.p.r. n. 633/1972 l'operazione è esente e sarà assoggettata ad imposta di registro in misura proporzionale.

La situazione più ricorrente riguarderà le cooperative che avranno ricevuto uno o più acconti prima del 5 agosto del 2009, cioè anteriormente all'entrata in vigore della legge 3 agosto 2009, n. 102. Le predette cooperative non avranno probabilmente emesso alcuna fattura in quanto sulla base della normativa previgente l'operazione sarebbe divenuta rilevante ai fini dell'IVA solo al momento dell'atto di assegnazione, cioè all'atto del rogito (*cf. supra*). Tuttavia se tale atto interviene dopo la predetta data del 5 agosto, ma decorsi quattro anni dall'ultimazione dei lavori il problema della disciplina transitoria risulta di fatto superato dovendo determinare la base imponibile ai fini dell'imposta di registro applicabile, in luogo dell'IVA, in misura proporzionale. Trova dunque applicazione il combinato disposto degli artt. 43 e 51 del d.p.r. n. 131/1986 con riferimento al "valore venale in comune commercio".

Un'ulteriore fattispecie potrebbe riguardare le cooperative che durante il periodo di vigenza della precedente normativa hanno emesso in relazione agli acconti percepiti fattura con IVA pur non sussistendo alcun obbligo in tal senso. E' necessario dunque comprendere, ove in sede di atto di assegnazione sia applicabile l'imposta di registro (essendo decorsi più di quattro anni), come determinare la relativa base imponibile.

In realtà il problema non è del tutto nuovo ed è stato affrontato anche dall'Agenzia delle entrate fornendo alcuni chiarimenti relativi alla disciplina IVA introdotta dal D.L. n. 223/2006, cioè dal c.d. Decreto Bersani. In particolare per effetto dell'introduzione nel sistema tributario del principio generale di esenzione dall'IVA delle cessioni dei fabbricati abitativi si è frequentemente verificato che gli acconti percepiti durante la fase di costruzione del fabbricato, regolarmente fatturati, fossero assoggettati ad IVA, mentre il relativo saldo percepito in occasione del rogito, effettuato dopo quattro anni dal termine della costruzione, dovesse essere assoggettato ad imposta di registro. A tal proposito la circolare n. 12 del 1° marzo 2007 ha chiarito che "per evitare la duplice tassazione delle cessioni di immobili che hanno scontato l'IVA in sede di pagamento dell'acconto di corrispettivo e che risultano assoggettate ad imposta proporzionale di registro all'atto del trasferimento per effetto delle modifiche introdotte, nel caso del perfezionamento del contratto, dall'art. 35 ..., si deve ritenere che l'imposta proporzionale di registro si applichi sulla base imponibile, considerata al netto dell'acconto già assoggettato ad IVA".

Il problema in esame, anche se riguardante le cooperative che non avevano all'epoca alcun obbligo di fatturazione, ma che hanno spontaneamente emesso tale documento con l'applicazione dell'IVA, può dunque essere risolto alla luce di tali chiarimenti. Analogamente alla fattispecie presa in esame dalla citata circolare, la base imponibile ai fini dell'imposta di registro sarà determinata al netto degli importi fatturati che, inevitabilmente, saranno già stati assoggettati ad IVA.

E' probabile, però, che la fattispecie più ricorrente riguardi, in presenza di tutti i presupposti di legge, l'applicazione del c.d. "prezzo valore" introdotto nel sistema tributario dall'art. 1, comma 497 della legge n. 266/2005 (Finanziaria 2006) e successive modificazioni. In questo caso è necessario comprendere se la soluzione ora prospettata, cioè la determinazione della base imponibile (dell'imposta di registro) al netto degli acconti IVA già fatturati possa trovare parimenti applicazione. Le perplessità trovano fondamento nella circostanza che tale meccanismo rappresenta di fatto una "forfetizzazione" della base imponibile e che quindi, l'ammontare della stessa potrebbe essere anche inferiore rispetto agli acconti già fatturati. Si potrebbe dunque eccepire che, applicando il criterio del "valore netto" prospettato dalla citata circolare il contribuente non sia di fatto tenuto al versamento di alcuna imposta di registro essendo la stessa completamente assorbita dalla maggiore IVA fatturata per effetto degli acconti.

A ben vedere l'eccezione fondata sul mancato versamento dell'imposta di registro non può essere condivisa e ulteriori argomentazioni in tal senso possono essere rinvenute nella stessa circolare dell'Agenzia delle entrate. Infatti se da una parte si può osservare come l'Amministrazione finanziaria non prenda specificamente in esame la fattispecie riguardante il c.d. prezzo valore, dall'altra la stessa effettua un generico riferimento alla nozione di base imponibile. In sostanza sembra che indipendentemente dai criteri di determinazione della base imponibile, cioè valore venale o forfetizzazione della stessa in base al "prezzo valore", debbano essere sottratti i corrispettivi fatturati con l'applicazione dell'IVA. D'altra parte la soluzione prospettata dall'Agenzia delle entrate viene argomentata con l'intento di evitare una duplicazione del prelievo tributario. Pertanto tale esigenza non risulterebbe affatto soddisfatta qualora, laddove l'acquirente optasse per l'applicazione del "prezzo valore" e l'imposta di registro fosse determinata sulla differenza tra il corrispettivo effettivamente percepito e gli acconti già fatturati.

Tale conclusione può essere ulteriormente argomentata osservando come una soluzione contraria determinerebbe una disparità di trattamento rispetto ai contribuenti che non determinano la base imponibile dell'imposta di registro in base a questo meccanismo forfettario. L'interprete non deve dunque lasciarsi condizionare, nel ricercare la soluzione più aderente al dato normativo, dalla circostanza che in taluni casi il contribuente potrebbe non essere tenuto al versamento dell'imposta di registro. Rimane però fermo, ovviamente, l'obbligo di dichiarazione nell'atto di assegnazione a carico dell'acquirente circa la volontà di avvalersi del meccanismo del "prezzo valore".

Un'ultima fattispecie, per completezza dell'esposizione, può riguardare le cooperative che, dopo l'entrata in vigore della nuova normativa hanno emesso fattura con IVA in relazione agli acconti percepiti *post* 5 agosto 2009. In questo caso se al momento del rogito l'operazione è divenuta esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-*bis*) del d.p.r. n. 633/1972

risulterà applicabile il medesimo criterio di cui alla citata circolare n. 12/2007. Pertanto la base imponibile ai fini dell'imposta di registro sarà determinata al netto dei predetti acconti.

### **7. I finanziamenti dei soci alle cooperative a proprietà indivisa**

Deve essere da ultimo osservato come non assumano alcun rilievo ai fini della disciplina in rassegna gli eventuali finanziamenti effettuati dai soci alle cooperative a proprietà indivisa. Infatti in mancanza del presupposto soggettivo (ai fini IVA) in capo ai singoli soci le predette prestazioni devono essere considerate del tutto estranee alla sfera di applicazione del tributo.

Tuttavia è possibile, ove la cooperativa si "trasformi" a proprietà divisa, che i finanziamenti precedentemente effettuati siano imputati in conto prezzo al momento del rogito, cioè allorquando venga stipulato l'atto di assegnazione. In questo caso le predette somme saranno assoggettate ad IVA, o ad imposta di registro laddove l'operazione sia esente ai sensi del citato art. 10, n. 8-bis)

*Nicola Forte*

- 1)** Cfr art. 3, comma 2 del decreto - legge 27 aprile 1990, n. 90 convertito con la legge n. 165 del 1990.
- 2)** Esemplicando se il costo dell'alloggio era pari a 160mila euro ed il costo stabilito dal predetto Comitato ammontava a 100mila euro, la riduzione della base imponibile trovava applicazione solo sull'importo di 100mila euro, mentre sulla rimanenza di 60mila euro non era possibile beneficiare di alcuna riduzione. In pratica la base imponibile era così determinata:  $100\text{mila} \times 70\% = 70\text{mila} + 60\text{mila}$  per un totale di 110mila euro.
- 3)** La maggiore riduzione della base imponibile, cioè il 50 per cento in luogo del 30 per cento (base imponibile pari al 70 per cento del costo di costruzione) è prevista dall'art. 3, comma 3 del citato decreto - legge n. 90 del 1990.
- 4)** Cfr Ris. n. 63 dell'11 maggio 2001.
- 5)** Tali specifici criteri riguardano, come già ricordato, solo alcune fattispecie. Infatti deve trattarsi di atti di assegnazione di immobili non di lusso adibiti ad abitazione principale.
- 6)** Data di entrata in vigore della legge di conversione n. 102 del 2009.
- 7)** Art. 4-ter, comma 6 del decreto - legge 1° luglio 2009, n. 78 inserito durante la fase di conversione della legge 3 agosto 2009, n. 102.