

Cooperative edili di abitazione -modifica del regime di applicazione dell'IVA

5 Novembre 2009

Abrogazione espressa delle agevolazioni previste per le cooperative edilizie nei casi di assegnazione ai soci di immobili e di acconti versati dai soci.

Questo quanto disposto dai **commi 4, 5 e 6 dell'art.4-ter del decreto legge 1 luglio 2009, n.78**, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2009, n.102, in cui sono state abrogate le agevolazioni previste per le cooperative edilizie.

Per fornire una visione più chiara e definita delle novità introdotte, si ricorda che le cooperative edilizie nascono con lo scopo mutualistico di fornire ai soci un immobile in proprietà o in godimento ad un prezzo più basso di quello di mercato, tramite l'annullamento del profitto di natura lucrativa.

Le cooperative edilizie si dividono in cooperative:

- **a proprietà divisa**: il socio diventa proprietario a seguito dell'assegnazione dell'immobile al rogito notarile;

- **a proprietà indivisa**: il socio non ottiene il diritto di proprietà dell'immobile, ma il suo godimento.

Per quanto riguarda le novità introdotte dal DL 78/2009, il comma 4 dell'art.4-ter ha previsto l'abrogazione delle disposizioni previste, per le cooperative **a proprietà divisa**, dai commi 2 e 3 dell'art.3 del DL 27 aprile 1990, n.90 (convertito, con modificazioni, dalla legge 26 luglio 1990, n.165), con effetti a partire dal 5 agosto 2009 (data di entrata in vigore della legge di conversione n. 102/2009 del citato D.L. 78/2009).

Al comma 2 dell'articolo 3 del DL 90/1990 veniva previsto che: *"ai fini dell'imposta sul valore aggiunto la base imponibile delle assegnazioni in favore dei propri soci di alloggi adibiti ad abitazione principale, costruiti su aree in proprietà, [...] da parte di cooperative e loro consorzi [...] è costituita dal 70 per cento del costo degli alloggi medesimi se non superiore a quello stabilito dal Comitato per l'edilizia residenziale. Per la parte eccedente il costo stabilito dal Comitato per l'edilizia residenziale non opera la riduzione della base imponibile"*.

Nella prassi, quindi, ai fini dell'applicazione dell'IVA, la base imponibile su cui applicare l'aliquota d'imposta si distingueva in 2 parti:

- una costituita dal 70% del costo dell'immobile stabilito dal Comitato per l'edilizia residenziale (di seguito C.E.R.),

- l'altra pari alla parte eccedente il costo stabilito dal C.E.R. sulla quale non operava alcun abbattimento.

A titolo esemplificativo, si ipotizzi il caso di assegnazione in proprietà di unità residenziale, acquistata come "prima casa" dal socio.

Assegnazione ai soci di immobili in proprietà - base imponibile IVA	
Precedente regime IVA (prima casa)	
Costo totale dell'immobile	€ 200.000
Costo dell'immobile base C.E.R.	€ 140.000
70% del costo dell'immobile base C.E.R.	€ 98.000
IVA 4% su 70% in base C.E.R.	€ 3.920
Residuo costo finale al netto in base C.E.R. (differenza tra costo totale dell'immobile e costo dell'immobile base C.E.R.)	€ 60.000 (200.000-140.000)
IVA 4% su residuo costo al netto in base C.E.R.	€ 2.400
Totale complessivo IVA a carico del socio assegnatario	€ 6.320 (3.920+2.400)

Alla luce delle novità introdotte dal DL 78/2009, quindi, l'imposta dovuta sull'assegnazione del

suddetto immobile viene ora applicata sulla base imponibile piena, con un maggiore importo a carico del socio pari a 1.680 euro (8.000 euro invece che 6.320 euro).

Assegnazione ai soci di immobili in proprietà - base imponibile IVA	
Nuovo regime IVA (prima casa)	
Costo finale dell'immobile	€ 200.000
IVA 4% a carico del socio	€ 8.000

Analogamente, il comma 3 dell'articolo 3 del DL 90/1990 prevedeva che: *"ai fini dell'imposta sul valore aggiunto la base imponibile delle assegnazioni in favore dei propri soci di alloggi adibiti ad abitazione principale, costruiti su aree in diritto di superficie, [...] è costituita dal 50 per cento del costo degli alloggi medesimi se non superiore a quello stabilito dal Comitato per l'edilizia residenziale. Per la parte non opera la riduzione della base imponibile"*.

In questo caso, il meccanismo di calcolo della base imponibile e della relativa applicazione dell'IVA operava con lo stesso metodo previsto dal comma 2, ma l'abbattimento operato sulla base imponibile costituita dal costo dell'immobile stabilito dal C.E.R. era più consistente.

In questo caso, infatti, la base imponibile su cui applicare l'aliquota d'imposta si distingueva in 2 parti.

- una costituita dal 50% del costo dell'immobile stabilito dal C.E.R.,
- l'altra pari alla parte eccedente il costo stabilito dal C.E.R. sulla quale non operava alcun abbattimento.

Tale maggior riduzione della base imponibile trovava fondamento nell'assegnazione al socio di un immobile costruito su aree edificate in diritto di superficie (e non di proprietà).

Assegnazione ai soci di immobili su aree in diritto di superficie - base imponibile IVA	
Precedente regime IVA (prima casa)	
Costo totale dell'immobile	€ 200.000
Costo dell'immobile base C.E.R.	€ 140.000
50% del costo dell'immobile base C.E.R.	€ 70.000
IVA 4% su 70% in base C.E.R.	€ 2.800
Residuo costo finale al netto in base C.E.R. (differenza tra costo totale dell'immobile e costo dell'immobile base C.E.R.)	€ 60.000 (200.000-140.000)
IVA 4% su residuo costo al netto in base C.E.R.	€ 2.400
Totale complessivo IVA a carico del socio assegnatario	€ 5.200 (2.800+2.400)

In questo caso, invece, l'aggravio per l'applicazione dell'IVA sulla base imponibile piena è di euro 2.800 (8.000 euro invece che 5.200 euro).

Sempre per le cooperative a **proprietà divisa**, il comma 6 dell'art.4-ter del DL 78/2009 ha modificato il comma 4 dell'art.6 del D.P.R. 633/1972 in ordine al momento in cui si intende effettuata l'operazione di assegnazione degli alloggi ai fini IVA, nell'ipotesi di fatturazione, di acconti o del totale del corrispettivo dovuto, precedente al rogito notarile.

In merito, si ricorda che il comma 2 lett d-bis dell'art. 6 del D.P.R. 633/1972 prevede che, per le assegnazioni in proprietà di case di abitazione fatte ai soci da cooperative edilizie a proprietà divisa, la cessione del bene si considera effettuata alla data del rogito notarile.

Anche in caso di pagamento di acconti o del totale del corrispettivo dovuto, l'articolo 6, comma 4 del D.P.R. 633/1972, nella precedente versione, prevedeva che l'operazione si considerasse in ogni caso effettuata sempre al momento del rogito notarile.

Ora, alla luce delle modifiche apportate dal DL 78/2009, invece, il pagamento di acconti o del totale del corrispettivo dovuto, precedentemente alla stipula del rogito notarile, è rilevante ai fini IVA. Pertanto, limitatamente all'importo fatturato o corrisposto, l'operazione s'intenderà effettuata anche prima del rogito notarile.

Infine, il comma 5 dell'art.4-ter del DL 78/2009 ha, poi, abrogato il comma 3 dell'art.1 del DL 30 dicembre 1991, n.417 (convertito, con modificazioni, dalla legge 6 febbraio 1992, n.66), che

prevedeva, per le cooperative a **proprietà indivisa**, un regime agevolato ai fini IVA per i canoni periodici corrisposti dai soci.

In particolare, veniva stabilito che la percentuale di riduzione della base imponibile del 70%, in caso di assegnazione ai soci di immobili su aree in proprietà, e del 50%, per le assegnazioni ai soci di immobili su aree in diritto di superficie, era applicabile anche ai corrispettivi periodici versati dai soci alla cooperativa per l'assegnazione in godimento di abitazioni.

Quindi, a partire dal 5 agosto 2009, sui canoni versati dai soci delle cooperative a proprietà indivisa, viene applicata l'IVA sulla base imponibile piena.

In definitiva, al momento attuale il regime IVA per le cooperative edilizie a proprietà divisa ed indivisa non presenta alcuna eccezione rispetto alle regole generali, considerando, quindi, l'assegnazione di immobili ai soci allo stesso modo di una cessione di immobili abitativi tra impresa e acquirente privato.

Tabella riepilogativa

Cooperative edili di abitazione a proprietà divisa - Comparazione dei regimi IVA

Tipologia di cessione	Regime IVA in vigore fino al 4 agosto 2009	Regime IVA in vigore dal 5 agosto 2009
Cessione di immobili da cooperativa a proprietà divisa a socio su area in proprietà	Base imponibile IVA ridotta al 70% del costo C.E.R. e base imponibile piena sul residuo	Base imponibile IVA piena (IVA 4% se requisiti "prima casa" -IVA 10% altri casi)
Cessione di immobili da cooperativa a proprietà divisa a socio su area in diritto di superficie	Base imponibile IVA ridotta al 50% del costo C.E.R. e base imponibile piena sul residuo	Base imponibile IVA piena (IVA 4% se requisiti "prima casa" -IVA 10% altri casi)
Acconti versati dal socio	Irrilevanti ai fini IVA	Rilevante ai fini IVA

1134-Decreto Legge 1° luglio 2009 n. 78 commi 4, 5 e 6.pdf [Apri](#)