

Coop edilizie di abitazione e applicazione IVA per la cessione in proprietà o in godimento degli alloggi

di Sara Agostini

L'approfondimento

L'Agenzia delle entrate, con due risposte ad interpello, ha approfondito le questioni inerenti all'applicazione dell'IVA nel caso di cessione di immobili.

Nel primo caso si tratta di una vendita di alloggi sociali effettuata da una cooperativa edilizia ad un Comune, mentre, nel secondo interpello, è analizzata la situazione di una cooperativa edilizia a proprietà indivisa che decide di assegnare in proprietà gli immobili ai soci.

Riferimenti

Agenzia delle entrate, risposta ad interpello 5 marzo 2024, n. 60

Agenzia delle entrate, risposta ad interpello 13 marzo 2024, n. 70

D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, art. 10 e Tabella A, Parti II e III

L'Agenzia delle entrate ha colto l'occasione della presentazione di interPELLI da parte di due contribuenti per approfondire la tematica dell'IVA nel settore delle cooperative edilizie di abitazione.

Il primo quesito rivolto all'Amministrazione riguarda il trattamento IVA conseguente al trasferimento nella proprietà di un Comune di alloggi sociali, nonché la possibilità di effettuare detrazioni

dell'imposta sulle fatture per l'attività di locazione a fronte dell'acquisto e dei costi sostenuti per la medesima attività.

Il secondo quesito verte, invece, sulla possibilità di effettuare compensazioni con il credito IVA derivante da lavori eseguiti da una cooperativa edilizia a proprietà indivisa che non ha mai richiesto il pagamento ai soci di canoni di locazione per il godimento degli immobili assegnati.

Cessione di alloggi sociali ad un Comune da parte di una cooperativa edilizia di abitazione

Un Comune intende procedere con l'acquisizione di 265 alloggi di proprietà di una cooperativa edilizia assoggettata a procedura concorsuale.

Questi alloggi sono stati realizzati nell'ambito di piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) e grazie a finanziamenti nazionali e regionali. Il curatore ha posto in asta il compendio immobiliare, successivamente assegnato ad un aggiudicatario privato.

Il Comune ha esercitato su 128 alloggi il diritto di prelazione, consentito dagli art. 59 e seguenti del D.Lgs. n. 42/2004, per garantirne l'assegnazione in godimento o in proprietà attraverso bandi pubblici. I restanti alloggi saranno acquistati direttamente dall'aggiudicatario.

Il Comune ritiene che l'acquisizione degli alloggi non sia rilevante ai fini IVA e si applichi l'imposta di

Sara Agostini - Giurista d'impresa

registro in misura fissa con esenzione delle imposte ipotecaria e catastale in quanto:

- gli immobili sono regolati dalle norme sull'edilizia convenzionata (art. 7 e 8, Legge n. 10/1977 e art. 35, Legge n. 865/1971);
- l'acquisizione ha una finalità non speculativa, ma è mirata a mantenere il patrimonio immobiliare a disposizione dell'ente pubblico;
- gli immobili sono accatastati come abitativi con le relative pertinenze.

L'acquisizione degli alloggi dalla cooperativa edilizia fallita e dall'aggiudicatario dell'asta è finalizzata ad assicurare il "diritto alla casa", in linea con le norme sull'edilizia residenziale sociale.

Per questo motivo il Comune ritiene che l'assegnazione debba essere esente da IVA.

Tuttavia, se fosse applicabile l'IVA, il Comune ritiene che si possa applicare l'aliquota ridotta del 4%, in quanto la vendita rientrerebbe nelle condizioni previste dalla Tabella A, Parte II, n. 21, del D.P.R. n. 633/1972.

Il Comune ha chiesto all'Agenzia delle Entrate se sia possibile detrarre l'IVA sulle fatture relative agli affitti degli immobili, laddove sostenga dei costi per l'attività di locazione degli stessi.

Occorre, innanzitutto, precisare cosa si intenda per alloggio sociale ovvero:

- unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale per la riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati;
- elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme di servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie;
- immobile realizzato o recuperato da operatori pubblici e privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche destinato alla locazione temporanea per almeno 8 anni o alla proprietà;

SOLUZIONI OPERATIVE

Nel caso in cui un Comune intenda acquistare da una cooperativa edilizia di abitazione alloggi di tipo sociale si applica un regime naturale di esenzione IVA, fatta salva la scelta del cedente di indicare l'opzione per l'imposizione nell'atto di cessione. In tal caso, alla cessione è applicata l'aliquota IVA del 10%, oltre al versamento delle imposte di registro, catastale e ipotecaria in misura fissa pari a euro 200 l'una.

- *standard* urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita sulla base e con modalità stabilite dalle norme regionali (D.M. 22 aprile 2008).

Per quanto riguarda l'IVA applicabile alle cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, è previsto un naturale regime di esenzione salva la possibilità per il cedente di indicare l'opzione per l'imposizione nell'atto di cessione

(art. 10, comma 1, n. 8-bis, D.P.R. n. 633/1972).

Nel caso in cui il cedente abbia optato per l'imposizione ai fini IVA, l'Amministrazione finanziaria esclude che possa essere adottata l'aliquota del 4%.

L'aliquota agevolata si applica alle cessioni di case di abitazione alle seguenti condizioni:

- 1) l'immobile deve essere situato nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza. Se diverso, nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se l'acquirente si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro e abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno cinque anni, nel Comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;
- 2) nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- 3) nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con la suddetta agevolazione.

L'Agenzia delle entrate evidenzia che l'aliquota IVA al 4% è prevista solo nel caso in cui l'acquirente è una persona fisica che soddisfa le suddette condizioni, le quali riguardano la residenza o la titolarità di altri immobili., al quale collega i restanti requisiti quali la residenza ove è ubicato l'immobile o la pre-possidenza. Per la cessione degli alloggi sociali, considerati fabbricati non di lusso, si applica l'aliquota del 10% (Tabella A, Parte III, n. 127-undecies, D.P.R. n. 633/1972), a condizione che gli immobili mantengano la loro destinazione originaria.

Per gli atti aventi ad oggetto cessioni di beni e prestazioni di servizi rientranti nel campo di applicazione dell'IVA, sono dovute le imposte di registro, catastale e ipotecaria in misura fissa pari a euro 200 ciascuna.

Qualora il Comune intenda locare gli alloggi sociali, è prevista l'esenzione dal pagamento dell'IVA, salvo che il locatore non intenda avvalersi dell'imposizione. In tal caso, l'aliquota da applicare è il 10% (D.P.R. n. 633/1972, art. 10, n. 127-duodevicies, Tabella A, Parte III).

Questo perchè il Comune esercita l'attività di gestione del patrimonio immobiliare attraverso una specifica organizzazione di mezzi e risorse funzionali.

In linea generale, un soggetto può detrarre l'IVA relativa alle operazioni effettuate nell'esercizio di una attività di impresa o arte o professione¹.

Non è, invece, ammessa la detrazione per:

- l'IVA su acquisti o importazioni di beni e servizi per operazioni esenti o non soggette a imposta;
- l'IVA per l'acquisto di fabbricati o porzioni di essi, a destinazione abitativa o per la loro manutenzione o locazione o gestione, salvo per le imprese che hanno ad oggetto esclusivo o principale tale attività².

IN SINTESI

Ai fini IVA, l'Agenzia delle entrate (risp. n. 70/2024) ricorda che:

- nelle cooperative a proprietà indivisa sono soggette al regime di imponibilità ad IVA le assegnazioni in godimento di case di abitazione ai propri soci secondo quanto previsto dal n. 26 della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. n. 633/1972. La disposizione si riferisce alle assegnazioni in godimento ai soci delle cooperative. La relativa base imponibile è data dall'ammontare dei canoni di godimento e l'imposta è esigibile all'atto del pagamento dei canoni periodici;
- nelle cooperative a proprietà divisa, le assegnazioni degli alloggi ai propri soci rilevano come cessioni di beni e scontano lo stesso regime delle cessioni di abitazioni da parte di imprese costruttrici.

Dal momento che il Comune si limita a svolgere una attività di mera locazione non ricettizia non può procedere con la detrazione; tuttavia, poiché se ente pubblico svolge in via prevalente attività commerciale non prevalente, può detrarre solo l'imposta per acquisti e importazioni effettuate nell'esercizio dell'attività commerciale stessa, purché per tale attività abbia una contabilità separata.

Trattamento IVA dell'assegnazione dell'alloggio ai soci di cooperative edilizie

Una cooperativa edilizia a proprietà divisa che opera in concreto come una a proprietà indivisa ha edificato alloggi assegnati in godimento

ai propri soci.

Si precisa che le cooperative edilizie possono essere distinte in:

- cooperative edilizie a proprietà divisa: la cooperativa mantiene la proprietà dell'immobile fino all'assegnazione degli alloggi ai soci al termine del piano costruttivo. Il mutuo contratto dalla società per la costruzione è frazionato e la cooperativa con rogito notarile assegna i beni ai soci;
- cooperative edilizie a proprietà indivisa: la cooperativa è proprietaria dell'immobile e assegna in godimento gli alloggi ai soci.

La cooperativa edilizia descritta opera come una cooperativa a proprietà indivisa.

I soci non pagano canoni di locazione, ma effettuano diversi versamenti, tra cui:

- capitale sociale;
- tassa di ammissione;

Note:

¹ Art. 19, D.P.R. n. 633/1972.

² Art. 19-bis, D.P.R. n. 633/1972.

- sovrapprezzo azioni;
- quota associativa annua stabilita dall'organo amministrativo;
- rimborso spese effettuate sostenute nell'esclusivo interesse del socio;
- rimborso spese effettuate e sostenute nel comune interesse degli associati.

I rimborsi per le spese correnti per la gestione degli immobili (es. pulizie, utenze, ecc.) sono contabilizzati dalla cooperativa come contributi in conto gestione tra i componenti positivi del conto economico a compensazione delle spese sostenute.

I soci provvedono anche a rimborsare le rate del mutuo con esborsi contabilizzati quali finanziamenti posti tra i debiti verso soci dello stato patrimoniale della cooperativa.

La cooperativa non compie altre operazioni attive rilevanti ai fini IVA; occorre valutare se, una volta realizzati sugli immobili interventi edilizi avvalendosi di agevolazioni fiscali (es. *Superbonus*, *ecobonus*, ecc.), può compensare il credito IVA derivante da tali interventi con l'IVA a debito che dovesse emergere in fase di assegnazione degli alloggi ai soci (cfr. Tavola n. 1); nonché il trattamento fiscale delle somme versate dai soci per il pagamento del mutuo.

Per l'assegnazione degli alloggi la cooperativa non intende chiedere alcun corrispettivo ai soci, in quanto gli stessi hanno finanziato il mutuo per la costruzione e, quindi, quanto da loro già versato sarà scomputato dal prezzo di vendita e, presumibilmente, non dovranno pagare alcuna differenza.

Occorre, innanzitutto, analizzare qual è la base imponibile:

- per le cooperative a proprietà indivisa la base imponibile è costituita dai canoni percepiti dalla cooperativa conseguenti alle assegnazioni in godimento degli alloggi.
- per le cooperative a proprietà divisa la base imponibile è costituita dal prezzo di cessione per le assegnazioni in proprietà degli alloggi.

Poiché la cooperativa non ha mai chiesto ai propri soci un canone di godimento, non può essere qualificata come soggetto passivo IVA e, quindi, non ha diritto alla detrazione; la detrazione dell'IVA dovuta o assolta in sede di acquisto è esercitabile nella misura in cui i beni e i servizi acquistati siano impiegati ai fini di operazioni soggette a imposta (art. 168, Direttiva 2006/112/CE del 28 novembre 2006).

La cooperativa non può vantare né il diritto alla detrazione dell'imposta né un credito IVA per i lavori

Tavola n. 1

OPERAZIONI ATTIVE	OPERAZIONI PASSIVE
Capitale sottoscritto	Acquisto di beni e servizi soggetti a IVA
Tassa di ammissione	
Sovrapprezzo	
Quota associativa	
Somme per obbligazioni dovute alla società per effetto delle obbligazioni assunte come prenotario o assegnatario	
Rimborso spese effettuate e sostenute nel comune interesse degli associati	
Rimborso spese effettuate e sostenute nell'esclusivo interesse del socio	
Versamenti in denaro per la copertura delle spese correnti e per il rimborso delle spese del mutuo	

edilizi effettuati sugli immobili di proprietà. Questo perché non ha svolto operazioni attive rilevanti ai fini IVA e non è qualificabile come soggetto passivo IVA, in quanto non ha percepito canoni di locazione dai soci. Pertanto, non può richiedere il rimborso dell'IVA pagata sugli acquisti né utilizzare eventuali crediti IVA in compensazione. Se, poi, la cooperativa intende assegnare gli immobili ai soci in proprietà, assume la qualifica di cooperativa edilizia a proprietà divisa e, pertanto, anche la posizione di soggetto passivo IVA.

In questo caso, la somma dei versamenti effettuati dai soci per il mutuo rappresenta il corrispettivo per l'assegnazione degli alloggi, non un finanziamento da parte dei soci. Tali pagamenti, infatti, sono stati

contabilizzati al passivo dello stato patrimoniale ovvero tra i debiti che la cooperativa ha nei confronti dei propri soci e che intende estinguere con la cessione dell'immobile.

L'IVA da applicare al momento dell'assegnazione in proprietà degli alloggi è quella prevista per le cessioni di abitazione da parte di imprese costruttrici.

Se il socio ha i requisiti per fruire delle agevolazioni "prima casa", l'aliquota IVA è del 4%.

In caso contrario, se gli immobili sono classificati o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, l'aliquota è del 10%.

Se invece gli immobili sono classificati nelle categorie A/1, A/8 e A/9 e non sussistono i requisiti per fruire delle agevolazioni "prima casa", l'aliquota è del 22%.