



Cooperative edilizie Trattamento Iva delle assegnazioni di alloggi ai soci dopo la Manovra anticrisi 2009

di Raffaele Marcello^(*) e Fabrizio G. Poggiani^(**)

L'art. 4-ter, commi da 4 a 6, della L. 3 agosto 2009, n. 102 (che ha convertito in legge il D.L. n. 78/2009) ha soppresso le agevolazioni Iva in favore delle cooperative edilizie a partire dal giorno 5 agosto 2009, data di entrata in vigore delle nuove norme. Per effetto di queste novità, le cooperative edilizie sono assoggettate al comune regime in materia di Iva.

Per fornire una visione più chiara e definita degli effetti del provvedimento, il contributo offre alcune precisazioni in ordine alle conseguenze dell'abrogazione, che ha anche riflessi sul sistema di registrazione contabile delle scritture, e che comporta l'assoggettamento ad Iva degli acconti versati dai soci alle cooperative edilizie di abitazione che assegnano gli alloggi in proprietà.

1. Premessa

Dal 5 agosto dello scorso anno, per effetto dell'entrata in vigore delle disposizioni contenute nel D.L. 1° luglio 2009, n. 78, convertito con mo-

^(*) Docente di Economia dei Gruppi e delle Concentrazioni Aziendali nell'Università G. d'Annunzio, Chieti - Pescara. Componente del direttivo dell'Istituto di Ricerca dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

^(**) Ragioniere commercialista in Pistoia - Pubblicista - CFP Consulting.

dificazioni nella L. 3 agosto 2009, n. 102 (cosiddetta "Manovra Anticrisi 2009"), sono state introdotte importanti modifiche al regime Iva agevolato, destinato alle **cooperative edilizie di abitazione**¹.

I benefici più significativi delle riformate prescrizioni (di cui ai commi da 2 a 4 dell'art. 1 del D.L. 30 dicembre 1991, n. 417), prima dell'intervento indicato, erano quelli stabiliti per i trasferimenti di alloggi destinati a "prima casa", costituenti l'abitazione principale del socio (ai sensi dell'art. 13 della L. 2 luglio 1949, n. 408) come chiarito anche dalla prassi ministeriale². Tali vantaggi consistevano nell'**abbattimento della base imponibile Iva** all'assegnazione e nell'irrelevanza, ai fini del medesimo tributo, degli **acconti in conto prezzo**, versati dai soci anteriormente alla data del rogito notarile.

2. La disciplina previgente

Fino alla data di entrata in vigore della "Manovra anticrisi" del 2009, le **assegnazioni degli alloggi** eseguite dalle cooperative edilizie e dai relativi consorzi nei confronti dei soci erano equiparate alle cessioni effettuate dalle imprese edili ai fini Iva, a prescindere dalla fruizione di

¹ In tema si rinvia A. Sarti, *Le cooperative edilizie di abitazione*, in "Cooperative e Consorzi" n. 5/2006, pag. 303.

² Cfr. ris. 11 maggio 2001, n. 63/E, in banca dati "fiscoonline".

contributi pubblici e dalla modalità di collocazione (proprietà divisa e/o indivisa)³.

Le cooperative edilizie erano destinatarie peraltro di un trattamento fiscale di favore in base al quale la **base imponibile** ai fini Iva⁴ delle assegnazioni ai soci di alloggi adibiti ad abitazione principale veniva determinata riducendo il costo di una percentuale prestabilita⁵.

Un'ulteriore agevolazione, anch'essa abrogata per effetto della modifica introdotta al comma 4, dell'art. 6 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, che ha soppresso la locuzione "... ad eccezione del caso previsto alla lettera d-*bis*) del secondo comma ...", prevedeva la realizzazione del "**momento impositivo**" (a cui si riconducevano tutti gli obblighi disposti dalla disciplina Iva in tema di fatturazione, liquidazione e versamento dell'im-

³ Nelle cooperative edilizie a proprietà divisa (o individuale) i singoli soci divengono proprietari degli alloggi sociali costruiti dalla cooperativa stessa. L'assegnazione definitiva avviene attraverso regolare rogito notarile di trasferimento della proprietà delle unità immobiliari, mediante il quale il socio acquista il pieno diritto di proprietà. Le cooperative edilizie a proprietà indivisa hanno come oggetto sociale non l'attribuzione degli alloggi in proprietà ai singoli soci, ma la realizzazione degli stessi, quindi la gestione del patrimonio costruttivo realizzato. Il socio assegnatario assume la veste di conduttore, pagando un canone d'uso, a fronte del godimento del bene, assimilabile ad un canone di locazione, che ha il fine di coprire i costi di gestione degli immobili. S. Di Diego-G. Silenzi-M. Antomaroni-L. Capotondo-G. Gentili-O. Zagaglia, *Le cooperative edilizie*, Rimini, 2009, pagg. 17 e seguenti. Per specifici approfondimenti di natura giuridica si rinvia al Consiglio Nazionale del Notariato, *Le cooperative edilizie tra leggi speciali e codice civile*, studio n. 85-2006/I, approvato dal Gruppo di studio sulla riforma delle società cooperative il 20 luglio 2006.

⁴ Art. 3, commi 2 e 3, del D.L. 27 aprile 1990, n. 90, convertito con modificazioni dalla L. 26 giugno 1990, n. 165. Per quanto concerne la determinazione della base imponibile, ai fini della corretta applicazione del tributo con le disposizioni previgenti al decreto anticrisi, si rende necessario evidenziare che l'Iva doveva essere applicata sulla quota di costo effettivamente sostenuta dalla cooperativa, senza tenere conto del valore di mercato dell'immobile, stante l'obbligo di tali enti di assegnare le unità abitative esclusivamente ai propri soci a prezzo di costo (e non di mercato). Cfr. Commissione Tributaria Centrale, dec. 21 giugno 1994, n. 2284, in banca dati "fisconline".

⁵ La base imponibile era costituita, nei casi in cui gli immobili erano costruiti su aree di proprietà, dal 70% del costo dell'alloggio assegnato, se detto costo non risultava superiore a quello stabilito periodicamente dal Comitato per l'edilizia residenziale o dal 50% del medesimo costo, in presenza di alloggi costruiti su aree concesse all'ente mutualistico in diritto di superficie, se detto costo non risultava superiore a quello stabilito periodicamente dal Cer. In entrambi i casi per la parte eccedente la stima del Cer l'imposta si applicava sull'intera residua somma.

posta) alla "... data del rogito notarile ..." con cui si concretizzava l'**effetto traslativo** della proprietà dell'immobile per effetto dell'assegnazione in proprietà al socio della casa di abitazione, come disposto dalla lettera d-*bis*) del comma 2, dell'art. 6 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, anche nel caso in cui il corrispettivo risultasse pagato in tutto o in parte in data anteriore a quella dell'atto di assegnazione.

Detta disposizione, pertanto, rendeva ininfluente, ai fini dell'applicazione del tributo in commento, tutti gli **acconti versati dal socio** all'ente mutualistico durante il periodo intercorrente tra la data della costruzione degli alloggi fino alla data dell'atto notarile, con la conseguenza che i soci non avevano l'obbligo di versare, insieme alla quota, l'Iva, ancorché ad aliquota ridotta, mentre la (società) cooperativa non doveva rispettare gli adempimenti appena richiamati, riguardo alla fatturazione, versamento e rivalsa del tributo.

In presenza di un'assegnazione in godimento delle unità immobiliari ai soci, da parte delle cooperative a proprietà indivisa, si rendeva, invece, applicabile la disposizione generale del tributo che prevede la coincidenza del momento impositivo con quello riferito al pagamento dei corrispettivi periodici (canoni).

Per quanto indicato e fino alla data del 5 agosto 2009, il momento impositivo, difatti, coincideva con la:

- **data del rogito notarile**, con il quale si realizzava il trasferimento in proprietà dell'alloggio, per le assegnazioni ai soci delle case di abitazione a proprietà divisa⁶;
- **data dei versamenti dei corrispettivi periodici** (canoni), per le assegnazioni in godimento ai soci delle case di abitazione a proprietà indivisa⁷.

Inoltre, erano da considerarsi irrilevanti tutti gli atti di perfezionamento della consegna dell'unità abitativa al socio, quali la consegna delle chiavi o l'assegnazione provvisoria della stessa⁸.

⁶ Cfr. Cass. 24 ottobre 2005, n. 20590.

⁷ Tesi confermata dall'Amministrazione finanziaria nella ris. 11 maggio 2001, n. 63/E, laddove precisava che per i canoni di locazione delle cooperative di abitazione a proprietà indivisa "il momento in cui l'operazione assume rilevanza agli effetti dell'Iva, coincide, secondo le regole generali, con quello del pagamento dei canoni periodici di godimento".

⁸ "Ai sensi dell'art. 98 del Testo Unico del 1938 l'assegnazione degli alloggi ai soci di una cooperativa si perfeziona giuridicamente solo con lo specifico procedimento in tale

La stessa ris. 11 maggio 2001, n. 63/E, a commento della previgente lettera d-*bis*) dell'art. 6 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 chiariva che: "... per quanto concerne le assegnazioni in proprietà di case di abitazione effettuate nei confronti di soci della cooperativa edilizia, l'operazione si considera effettuata ai fini dell'Iva alla data del rogito notarile con cui la proprietà è

trasferita al socio ..." e, continuava affermando, che: "... La norma ha carattere agevolativo in quanto tutti gli acconti versati dal socio durante la costruzione e, in ogni modo, prima della data del rogito notarile sono irrilevanti agli effetti del tributo, perciò non comportano, a carico della cooperativa, obblighi di fatturazione, di versamento dell'imposta e di esercizio della rivalsa"⁹.

Tabella riepilogativa - Comparazione dei regimi Iva

Tipologia di cessione	Regime Iva in vigore fino al 4 agosto 2009	Regime Iva in vigore dal 5 agosto 2009
Assegnazione ai soci di alloggi da cooperativa a proprietà divisa	Base imponibile Iva ridotta al 70% del costo Cer e base imponibile piena sul residuo	Base imponibile Iva piena
Assegnazione ai soci di alloggi da cooperativa a proprietà indivisa	Base imponibile Iva ridotta al 50% del costo Cer e base imponibile piena sul residuo	Base imponibile Iva piena
Acconti versati dal socio	Irrilevanti ai fini Iva	Rilevanti ai fini Iva

3. Le novità introdotte dalla Manovra 2009

Con la legge di conversione del "Decreto Anticrisi", le **agevolazioni** appena indicate sono state **soppresse**¹⁰, anche per effetto della procedura d'infrazione aperta dalla Commissione europea il 14 aprile 2009¹¹ nei confronti della Repubblica Italiana che ha evidenziato il contrasto della disciplina interna e previgente con l'art. 73 della Direttiva Comunitaria n. 2006/112/CE.

I commi da 4 a 6 dell'art. 4-*ter* del citato "Decreto Anticrisi" hanno abrogato i commi 2 e 3 dell'art. 3 del D.L. 27 aprile 1990, n. 90 e il comma 3 dell'art. 1 del D.L. 30 dicembre 1991, n. 417, con la conseguenza che la base imponibile ai fini

articolo disciplinato, con la conseguenza che, prima di tale momento, i soci debbono considerarsi quali semplici prenotatori, ancorché abbiano avuto la materiale disponibilità degli alloggi stessi". Cfr. S. Di Diego-G. Silenzi-M. Antomarioni-L. Capotondo-G. Gentili-O. Zagaglia, *op. cit.*, pag. 52

⁹ L'agevolazione agiva in termini finanziari, consentendo alla cooperativa di abitazione di trattenere, per il sostenimento delle spese di progettazione, di costruzione e di gestione tutta la liquidità versata dal socio, posticipando il momento impositivo alla data del rogito notarile. G. Vivoli, *Cooperative edili di abitazione. Nuovo regime Iva*, in "La Settimana Fiscale" n. 40/2009, pag. 13.

¹⁰ M. Peirolo, *Stop alle agevolazioni Iva per i soci delle cooperative edilizie*, in "Azienda & Fisco" n. 10/2009, pag. 28; *Cooperative edilizie, come cambia il regime Iva*, a cura di Ance Federazione Regionale Friuli Venezia Giulia, News n. 1465/2009; Circolare AGCL, *Novità nel regime Iva delle cooperative edilizie*, n. 116/2009.

¹¹ Commissione UE, procedura n. 2007/2435.

del tributo Iva, relativamente alle operazioni di assegnazione delle unità destinate a prima casa del socio della cooperativa edilizia, dal 5 agosto 2009 deve essere determinata con i principi generali e, pertanto, senza riduzioni e senza differimento del **momento impositivo**.

Infatti, per effetto dell'abrogazione della locuzione "... ad eccezione del caso previsto alla lettera d-*bis*) del secondo comma ..." a cura del comma 6 dell'art. 4-*ter* del "Decreto anticrisi", soccombe la deroga del comma 4 dell'art. 6 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 che ora considera effettuata un'operazione, seppure parzialmente ed a prescindere che sia emessa la relativa fattura, al verificarsi del **pagamento di acconti** quando il corrispettivo sia versato in tutto o in parte, indipendentemente dal momento in cui sia avvenuta la consegna o la spedizione del bene o, come nel caso dell'assegnazione delle case di abitazione fatte ai soci dalle cooperative edilizie a proprietà divisa, alla data dell'atto di trasferimento redatto dal notaio.

Di conseguenza, dalla data di entrata in vigore della manovra, le assegnazioni di alloggi ai soci rientrano nelle **regole ordinarie** di applicazione del tributo per le quali, in caso di anticipata emissione della fattura o anticipato pagamento del corrispettivo, l'operazione stessa si considera effettuata al momento dell'**emissione della fattura** o all'atto del **pagamento del corrispettivo**¹².

L'assegnazione ai soci, come ebbe modo di chia-

¹² R. Portale, *Imposta sul valore aggiunto*, Milano, 2010, pag. 164.

rire a suo tempo l'Agenzia delle Entrate¹³, rimane sempre assimilata alla cessione di abitazioni da parte di "imprese costruttrici", con la conseguenza che il **trasferimento in capo al socio** non resta attratto dal regime di esenzione di cui al n. 8-*bis*) dell'art. 10 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, se non nella parte della disposizione in cui è previsto che restano escluse da tale regime le cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali di cui al n. 8-*ter*)¹⁴ effettuate dalle imprese costruttrici, se la cessione o l'assegnazione avviene entro quattro anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento di recupero; viceversa, la cessione rientrerà nel regime di esenzione, con applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale (3%) e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (attualmente pari ad euro 168), ancorché ridotta se in possesso dei requisiti "prima casa"¹⁵.

Con riferimento alla nuova disciplina che regola il trattamento degli acconti per l'assegnazione degli alloggi ai soci di cooperative edilizie, nel caso in cui l'operazione sia soggetta a Iva, è opportuno confermare che, ad ogni versamento di somme riferite ad **acconti sul corrispettivo dovuto**, l'ente mutualistico deve procedere nell'emissione della fattura con applicazione dell'Iva dovuta¹⁶.

Sul punto, come avviene per gli acquisti di immobili da soggetti diversi dalle cooperative, è opportuno ricordare che si rende già possibile, se spettante (e in tal caso lo è), applicare l'Iva nella misura agevolata; l'attuale impianto normativo, infatti, consente di inserire la dichiarazione sul possesso dei requisiti anche nel **contratto "pre-**

liminare" di acquisto¹⁷, proprio con l'obiettivo non celato di assolvere l'Iva (con aliquota del 4%) sugli anticipi e non si riscontra una ragione contraria perché non si possa attestare la presenza di detti requisiti anche nel verbale di consegna relativo all'assegnazione provvisoria, evitando di liquidare il tributo con un'aliquota che si determinerà, all'atto conclusivo, sicuramente in misura ridotta.

Nel caso in cui, per vari motivi, non si potesse procedere in tal senso, magari in difetto momentaneo dei requisiti richiesti, gli acconti potranno essere fatturati con le aliquote applicabili (10% o 20%), procedendo alla rettifica delle fatture nel caso in cui, al momento del rogito di assegnazione, l'acquirente sia entrato in possesso delle prerogative necessarie, con la facoltà per la cooperativa di restituire la differenza d'imposta, mediante l'emissione di una **nota di credito**, ai sensi del comma 2 dell'art. 26 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, **"indipendentemente" dal tempo trascorso**¹⁸.

Una successiva puntualizzazione si rende necessaria per indicare il diverso trattamento fiscale, in applicazione del tributo in commento, della **"caparra confirmatoria"**, di cui all'art. 1385 del co-

¹³ Cfr. circ. 16 novembre 2006, n. 33/E, in banca dati "fisconline".

¹⁴ Per fabbricati strumentali si intendono tutti gli immobili classificati o classificabili nelle categorie "B", "C", "D", "E" e "A/10". Cfr. circ. 21 luglio 1989, n. 36, in banca dati "fisconline".

¹⁵ Sulla qualificazione dell'unità abitativa assegnata al socio come "prima casa" è opportuno ricordare il rispetto, a pena di decadenza dei benefici, delle condizioni previste dalle disposizioni vigenti (comma 4, Nota II-*bis*, art. 1, Tariffa, Parte I, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131) come quella del divieto di rivendere (o donare) l'abitazione acquisita con il regime di favore entro i cinque anni dalla data di acquisto, fatto salvo il caso di riacquisto entro un anno dall'alienazione (prima del decorso del quinquennio) di altro immobile destinato a propria abitazione principale. Sul caso specifico, tra le altre, vedi ris. 17 marzo 2009, n. 67/E, in banca dati "fisconline".

¹⁶ Per un utile riferimento sulle modalità di fatturazione consulta: F. Ranzini, *Cessione di fabbricati: casi e soluzioni*, in "Guida alla Fatturazione" n. 6/2009, pag. 11.

¹⁷ Se la dichiarazione resa dal socio è "mendace", l'Agenzia delle Entrate avrà titolo di recuperare direttamente sull'acquirente la maggiore Iva dovuta (10% anziché 4%) nonché di irrogare una sanzione amministrativa pari al 30% di tale differenza. Secondo l'interpretazione fornita dalla circ. 2 marzo 1994, n. 1/E, in banca dati "fisconline", tale sanzione si applica anche nel caso in cui risulti falsa la dichiarazione resa in sede di preliminare per la fatturazione degli acconti ad eccezione dei casi nei quali "la mendacità della dichiarazione resa in sede di preliminare sia determinata da eventi successivi non dipendenti dalla volontà dell'acquirente (ad esempio: acquisizione di immobile idoneo ad abitazione per *successione mortis causa*). In conclusione, sembra potersi affermare che la cooperativa andrà a sottoporre al socio le due alternative (A o B) ricordando però sia le conseguenze in caso di dichiarazione mendace, sia la possibilità di recuperare in futuro la maggiore Iva versata attraverso una nota di variazione. Ciò non toglie che comunque il socio, al quale spetta ovviamente la decisione, qualora non sia al momento in possesso dei requisiti ma sia certo di poterli avere al rogito notarile (momento nel quale devono effettivamente sussistere i requisiti), potrà comunque fare richiesta di applicazione dell'aliquota ridotta (4%) rilasciando l'apposita dichiarazione.

¹⁸ Sul tema del termine entro il quale poter emettere la nota a rettifica dell'Iva applicata e incassata si è espresso a suo tempo il Ministero delle finanze con la ris. 7 dicembre 2000, n. 187/E, in banca dati "fisconline", chiarendo che, in tale circostanza specifica, il limite di un anno, previsto dal comma 3 dell'art. 26 del decreto Iva deve ritenersi inoperante.

dice civile, rispetto agli acconti, di cui al comma 4 dell'art. 6 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633; la prima, ancorché prevista contrattualmente, non costituisce il corrispettivo di una prestazione di servizi o di una cessione di beni, avendo natura risarcitoria, e in quanto tale non è soggetta ad imposizione indiretta per mancanza del presupposto oggettivo (di cui agli artt. 2 e 3 del decreto Iva), mentre i secondi rappresentano l'anticipazione del corrispettivo pattuito e, di conseguenza, assumono rilevanza ai fini fiscali con l'obbligo, in capo al cedente, di emettere la fattura con addebito dell'imposta nell'aliquota di riferimento.

Per la Corte di Giustizia comunitaria¹⁹ la caparra è un istituto che riconosce a colui che la versa la facoltà di sottrarsi dagli obblighi contrattuali, pena la perdita della stessa, con la conseguente assenza dei requisiti per l'assoggettamento al tributo, mentre per l'Amministrazione finanziaria²⁰, in linea con la giurisprudenza di legittimità²¹, se la stessa rileva anche come anticipazione del corrispettivo concordato, la somma resta assoggettata a tassazione, con l'esigenza che le parti dichiarino espressamente che l'importo versato esplica contemporaneamente la funzione di **liquidazione anticipata del danno** da ina-

dempimento e di **anticipazione del corrispettivo** dovuto.

4. Gli effetti contabili

Per le **cooperative a proprietà divisa**, anche ai fini contabili, i cambiamenti risultano evidenti. Prima delle modifiche argomentate, infatti, i versamenti dei soci effettuati in conto assegnazione rientravano nella tipologia dei debiti inferiori ai 12 mesi²², posto che erano versati come sinallagma di una promessa di assegnazione di cosa futura, ma ai fini fiscali non trovavano correlazione con il documento classico delle fatture. Con la nuova regolamentazione fiscale gli acconti versati dai soci assegnatari sono equiparati in tutto agli acconti versati dai clienti: trattasi, quindi, di un debito commerciale denominabile "soci c/anticipi assegnazione alloggi"²³, con una simmetrica esposizione contabile e fiscale²⁴.

Le nuove scritture contabili, per quanto detto, dovranno essere le seguenti.

Durante il periodo di costruzione per gli acconti versati dai soci:

Banca	a	Diversi		
	a	Soci c/anticipi assegnazione alloggi		
	a	Iva a debito (su acconti)		

In seguito, quando sarà effettuata l'assegnazione dell'alloggio al socio al prezzo di assegnazione più Iva sulla somma non ancora fatturata:

Crediti verso soci c/assegnazione ^(*)	a	Diversi		
	a	Ricavi da assegnazione ai soci		
	a	Iva a debito (su residuo)		

(*) In bilancio tale credito sarà classificato nell'attivo dello stato patrimoniale alla voce C.II.1 "Crediti verso clienti".

È questo il momento in cui la cooperativa realizza i "**propri ricavi**", che andranno allocati nel

¹⁹ Corte di Giustizia UE, sent. causa C-277/05 del 18 luglio 2007, in banca dati "fisconline".

²⁰ Ris. 1° agosto 2007, n. 197/E, in banca dati "fisconline".

²¹ Cfr. Cass. 22 agosto 1977, n. 3833.

²² Alcune cooperative, peraltro, usavano classificarli come finanziamenti infruttiferi dei soci (interessando così la voce D.3 "Debiti verso soci per finanziamenti", del passivo dello Stato patrimoniale) dato che l'assegnazione era evento successivo. In verità tale impostazione, benché abbastanza riscontrata nella prassi, presenta delle limitazioni, avvertite da molti, in quanto non sembra essere rappresen-

Conto economico alla voce A.1 “Valore della produzione” in quanto solo in tale data il bene esce a tutti gli effetti dalla proprietà della cooperativa.

Se all’atto dell’assegnazione avviene – come nella maggior parte dei casi – anche l’accollo del mutuo da parte del socio, originariamente erogato a nome della cooperativa, si avrà:

Diversi Soci c/anticipi assegnazione alloggi Mutui passivi	a	Crediti verso soci c/assegnazione	
---	---	--------------------------------------	--

In altri ma non sporadici casi, i soci della cooperativa sono chiamati a effettuare versamenti oltre che per “anticipi alloggi”, anche per la copertura dei “costi di esercizio”²⁵.

Generalmente, prima della data di chiusura dell’esercizio, i soci rinunciano a una parte di tali versamenti, a favore della cooperativa, per un importo pari alle spese di gestione dell’anno.

La “remissione” di tale debito viene contabilizzata come **sopravvenienza attiva** (in quanto riferita al venir meno di passività precedentemente iscritte)²⁶ che ai fini fiscali non costituisce ricavo

tativa del quadro fedele delle obbligazioni in corso della cooperativa con i terzi, da confrontarsi con il valore delle rimanenze finali per gli alloggi in corso di costruzione.

²³ In bilancio tali debiti saranno rilevati nel passivo dello stato patrimoniale alla voce D.6 “Acconti”.

²⁴ Relativamente alla specifica rappresentazione in bilancio delle voci contabili di una cooperativa edilizia si rinvia a F. Colombo, *Il bilancio delle cooperative edilizie*, in “Contabilità, Finanza e Controllo” n. 7/1996, pag. 684.

²⁵ Per “costi di esercizio” si intende tutto ciò che è necessario al mantenimento strutturale della cooperativa e che non è direttamente imputabile al costo di costruzione per realizzare gli alloggi da assegnare ai soci sia in proprietà (divisa) che in godimento (indivisa), e pertanto vengono qualificati come tali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, le spese generali, gli oneri finanziari, le svalutazioni e gli ammortamenti dei beni strumentali.

²⁶ In ambito aziendale, il termine “sopravvenienze” viene talora utilizzato per indicare componenti a carattere fortuito, non direttamente legate alla volontà del soggetto aziendale, da ritenersi estranee alla gestione, indicate anche come “insussistenze”. Spesso non si fa uso di distinzione terminologica, considerandole insieme sotto la stessa denominazione di sopravvenienze (così fa, per esempio, la normativa fiscale). La differenziazione, trascurabile in sede di determinazione del reddito, assume invece rilevanza in indagini volte alla conoscenza dettagliata delle entità economiche collegate a specifici gruppi di operazioni. Per quanto si intende dire, l’articolazione non pare tuttavia necessaria. Giova consultare in tal senso G. Iannone, *I ricavi nella dottrina aziendale, nei principi contabili e nella normativa giuridica: considerazioni e confronti*, in “Rivista dei dottori commercialisti” n. 4/1997, pag. 730.

tassato per la cooperativa²⁷. Le somme versate sono fuori anche dal campo di applicazione dell’Iva, ai sensi dell’art. 2, lettera a), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

5. Conclusioni

Da ultimo, per effetto delle disposizioni introdotte dalla L. 3 agosto 2009, n. 102, di conversione del D.L. 1° luglio 2009, n. 78, a far data dal 5 agosto 2009 il regime Iva delle cooperative risulta nei fatti radicalmente mutato, a prescindere dalla qualifica di cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa, non presentando più deroghe all’applicazione delle regole generali di esigibilità dell’Iva e di rispetto dei termini per l’adempimento degli obblighi imposti dal decreto Iva (fatturazione, liquidazione e rivalsa).

L’intervento legislativo non ha solo ricostituito integralmente la **base imponibile per l’assoggettamento ad Iva** delle assegnazioni delle cooperative ai soci degli alloggi destinati a propria abitazione, ma ha **abrogato un’agevolazione** che permetteva la **posticipazione del momento impositivo**, di cui all’art. 6 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

Di tal guisa, gli acconti versati dai soci dovranno essere assoggettati al tributo nelle aliquote appli-

²⁷ Ai fini delle imposte dirette a norma dell’art. 88, comma 4, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, le rinunce da parte dei soci a precedenti crediti di qualsiasi natura (derivanti da finanziamenti, cessioni di beni o prestazioni di servizi) costituiscono “sopravvenienze attive esenti da tassazione”. La prassi contabile che ne consegue (equiparazione a componente positivo di reddito), essendo di chiara matrice fiscale, appare difforme da quanto previsto dal principio contabile n. 28 (revisionato dall’Oic in relazione alla riforma del diritto societario) per il quale: “è da ritenersi non corretto il comportamento secondo il quale i versamenti in conto perdite effettuati dai soci durante l’esercizio transitano direttamente nel conto economico”. Dal momento, quindi, che la “rinuncia” è riconducibile ad apporto di capitale, è preferibile che la stessa vada ad incrementare il patrimonio netto della società nella voce VII “Altre Riserve”.

cabili, mentre la cooperativa dovrà procedere all'emissione della fattura, esercitando l'obbligo di rivalsa, liquidando e versando l'imposta all'erario nei termini previsti dalle attuali disposizioni.

Per quanto concerne gli eventuali aggravii, è di tutta evidenza che l'assoggettamento al tributo degli acconti non comporta un effettivo maggior esborso da parte del socio (ma una mera anticipazione)²⁸, mentre l'azzeramento delle riduzioni

²⁸ Anche se per le cooperative lieveranno in maniera consistente gli adempimenti amministrativi con l'emissione e la contabilizzazione di numerose fatture.

(30% o 50%) della base imponibile, comporta inevitabilmente un maggior costo di assegnazione (e, di conseguenza di acquisto) per il socio.

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