

SENATO DELLA REPUBBLICA

X LEGISLATURA

N. 1989

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori SALVI, GRASSI BERTAZZI, VETTORI, IANNI,
SPITELLA, MEZZAPESA, NIEDDU e FAVILLA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 30 NOVEMBRE 1989

Disciplina ai fini dell'imposta sul valore aggiunto
delle assegnazioni di alloggi da parte delle cooperative edilizie

ONOREVOLI SENATORI. - La Repubblica riconosce la funzione sociale della cooperazione a carattere di mutualità e senza fini di speculazione privata. La legge ne promuove e favorisce l'incremento con i mezzi più idonei e ne assicura, con gli opportuni controlli, il carattere e le finalità: così dispone l'articolo 45, comma primo, della Costituzione.

La norma costituzionale ha riconosciuto il carattere sociale della cooperazione, qualificata dallo scopo mutualistico e dall'assenza del fine di speculazione privata, demandando al legislatore l'attuazione di specifiche norme di favore e condizionandole a precisi controlli volti soprattutto a garantire il rispetto delle caratteristiche peculiari.

Le norme emanate a favore delle cooperative edilizie, in particolare, hanno consentito di realizzare alloggi con determinate caratteristiche oggettive che qualificano gli stessi di tipo economico e popolare, da assegnare a soggetti con requisiti soggettivi prestabiliti, al puro prezzo di costo.

La tendenza all'equiparazione del regime fiscale tra cooperative edilizie ed imprese di costruzione annulla le condizioni di vantaggio, svilendo la funzione sociale riconosciuta alla cooperazione, in contrasto con il dettato costituzionale.

L'imposizione IVA del 4 per cento sulle assegnazioni, anche in godimento, di case di abitazione non di lusso da cooperative edilizie

e loro consorzi costituisce elemento disincentivante dell'associazionismo cooperativo nel settore abitativo, in palese contrasto con la Costituzione. E ciò comporterà, in ogni caso, un indebolimento dei sodalizi cooperativi tra utenti, diretti a procurare al socio la casa a condizioni più favorevoli di quelle offerte dal mercato, per destinarla ad abitazione propria e della famiglia e non a rivenderla o affittarla a terzi.

Indubbiamente le cooperative di abitazione costituiscono uno strumento di calmieramento del mercato di un bene di ovvia ed alta rilevanza sociale, al quale non può rinunciare la collettività.

Il regime fiscale delle cooperative edilizie, considerato che le agevolazioni sulle imposte dirette non portano nessun beneficio in quanto dette cooperative non generano utili, con l'assoggettamento all'IVA, disposto con la legge n. 154 del 27 aprile 1989, diverrebbe sostanzialmente identico a quello di altre categorie di imprese.

Infatti, venuta così meno la non imponibilità IVA delle assegnazioni da cooperative - con i noti requisiti oggettivi e soggettivi - le agevolazioni che rimangono (riduzione di 1/4 della tassa di concessione governativa per la vidimazione dei libri sociali e contabili, riduzione di 1/4 per le iscrizioni e trascrizioni, riduzione di 1/4 o imposte fisse per le ipotecarie e catastali) si traducono in un risparmio per socio di circa 80-100 mila lire. Risparmio inconsistente se si considera che il costo medio degli alloggi si aggira sui 100-130 milioni.

Le innumerevoli limitazioni imposte, a vario titolo, dai comuni per la assegnazione delle aree e dalle Regioni e dallo Stato per la concessione dei contributi, pongono le cooperative edilizie, inoltre, su un piano di sfavore rispetto alle imprese, in quanto i soci delle cooperative partecipano al rischio di impresa mentre ciò non si verifica per gli acquirenti di abitazioni costruite da altre categorie di imprese.

Di qui la necessità di differenziare l'applicazione della imposta, tra cooperative ed imprese e tra le cooperative stesse, secondo la rilevanza sociale delle iniziative.

Si propone, pertanto, di ridurre l'imposta alle cooperative in possesso dei requisiti oggettivi ed i cui soci siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti, mediante la diminuzione della base imponibile in misura maggiore per quelle che costruiscono gli alloggi su area in diritto di superficie ed in misura minore per quelle che costruiscono su aree in proprietà. E ciò prendendo ad esempio quanto disposto per l'editoria alla lettera e), comma terzo, dell'articolo 34 della legge n. 154 del 1989.

In ogni caso, la riduzione afferisce il solo costo determinato periodicamente dal comitato per l'edilizia residenziale, quindi, il costo base per case economico-popolari, e non anche la parte eccedente in quanto questa andrebbe tassata totalmente.

Appare inoltre opportuno definire con più precisione, eliminando ogni possibile contenzioso al riguardo, la base imponibile per le assegnazioni di alloggi di cooperativa edilizia a socio privo di requisiti.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Ai fini dell'imposta sul valore aggiunto la base imponibile delle assegnazioni di alloggi effettuate da cooperative e loro consorzi in favore dei propri soci deve intendersi commisurata al costo degli alloggi medesimi in quanto dette assegnazioni sono escluse da quelle previste alla lettera c) dell'articolo 13 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

Art. 2.

1. Nelle assegnazioni di alloggi, effettuate da cooperative e loro consorzi, con o senza il contributo dello Stato o degli Enti pubblici territoriali, a favore dei propri soci, ai sensi del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, e successive modificazioni, la base imponibile ai fini dell'imposta sul valore aggiunto è costituita:

a) per gli alloggi costruiti su aree in proprietà, dal 50 per cento del costo degli alloggi medesimi se non superiore a quello stabilito dal Comitato per l'edilizia residenziale (CER). Per la parte eccedente non opera la riduzione della base imponibile;

b) per gli alloggi costruiti su aree in diritto di superficie, dal 40 per cento del costo degli alloggi medesimi se non superiore a quello stabilito dal Comitato per l'edilizia residenziale (CER). Per la parte eccedente non opera la riduzione della base imponibile.

Art. 3.

1. Al secondo comma dell'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, dopo la lettera d) è aggiunta la seguente:

«e) si considerano in ogni caso effettuate alla data del rogito notarile, le assegnazioni in

proprietà di case di abitazione fatte ai soci da cooperative edilizie a proprietà divisa; alla data dell'atto o della delibera di assegnazione definitiva, le assegnazioni in godimento di case di abitazione fatte ai soci da cooperative edilizie a proprietà indivisa. La disposizione di cui al primo comma non ha effetto sulle somme versate dai soci alle cooperative sino alla data del 31 dicembre 1989».