

N. 1531

## DISEGNO DI LEGGE

**d'iniziativa della senatrice BONFIETTI**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 OTTOBRE 1996**

---

Modifiche al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504,  
concernente l'imposta comunale sugli immobili per le  
società cooperative edilizie a proprietà indivisa

---

ONOREVOLI SENATORI. - Il decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, nel titolo I (articoli 1-18) contiene la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). Come è noto, tale imposta grava sul possesso o la titolarità di altri diritti reali su fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli (articolo 1, comma 2).

Non sono soggetti passivi dell'ICI i conduttori degli immobili concessi in locazione, per i quali il tributo grava interamente sui proprietari. Tale scelta risponde alla giusta esigenza di non gravare di un tributo oneroso soggetti in relazione ai quali non si realizza il requisito della capacità contributiva, previsto dall'articolo 53 della Costituzione.

La scelta di assoggettare ad imposta i soli soggetti proprietari o titolari di altri diritti reali su immobili è socialmente equa, oltre che giuridicamente corretta, in considerazione della sempre più difficile condizione economica del conduttore di immobili ad uso abitativo. Come è noto, la recente introduzione dei cosiddetti patti in deroga all'equo canone (articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359), ha determinato un cospicuo incremento dei canoni di locazione.

L'attuale disciplina dell'ICI, dunque, distingue i diritti reali sugli immobili dai diritti obbligatori di godimento, assoggettando ad imposta soltanto i primi.

Tale scelta normativa, tuttavia, non consente di considerare in modo adeguato la condizione di determinati soggetti che, pur non essendo proprietari degli immobili da loro abitati, sono titolari di un diritto di godimento sull'immobile particolarmente forte: si tratta dei soci assegnatari di immobili da cooperative edilizie a proprietà indivisa.

Costoro aderiscono ad una cooperativa che, pur rimanendo proprietaria dell'immobile, ne concede il godimento al socio a tempo indeterminato. In caso di morte del

socio assegnatario, subentra nell'alloggio, vita natural durante, il coniuge superstite (articolo 114 del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica, approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165).

Il socio, inoltre, può perdere il diritto al godimento dell'immobile solo in caso di morosità per tre mensilità (articolo 103 del citato testo unico approvato con regio decreto n. 1165 del 1938) e di violazione dello statuto sociale.

Per contro, le cooperative edilizie a proprietà indivisa soggiacciono a diverse limitazioni al proprio diritto di disporre liberamente degli immobili. Esse sono tenute, in caso di scioglimento della cooperativa, a cederle agli istituti per le case popolari (articolo 90 del citato testo unico, approvato con regio decreto n. 1165 del 1938).

Le cooperative edilizie inoltre non possono liberamente assegnare gli immobili, dovendo rispettare determinati criteri di selezione.

La condizione giuridica di tali soggetti è dunque caratterizzata da un diritto di godimento particolarmente forte, cui fa da riscontro un diritto di proprietà della cooperativa fortemente limitato.

Ciò nonostante, il citato decreto legislativo n. 504 del 1992, in ossequio alla formale distinzione tra diritti reali e diritti obbligatori, impone anche alle cooperative edilizie a proprietà indivisa di pagare l'ICI.

L'incongruenza di tale soluzione è stata percepita dallo stesso legislatore che, pur attribuendo alla cooperativa l'obbligo di pagare il tributo, le riconosce una detrazione IRPEG pari alla somma di lire 270.000 per ogni immobile assegnato a soci che sia anche prima abitazione del socio. Se il soggetto passivo è la cooperativa, non si capisce perché riconoscerle la detrazione per la prima casa, che riguarda la condizione soggettiva del socio e non della cooperativa. È la dimostrazione che la situazione di fatto che

effettivamente realizza il presupposto di imposta è quella del socio.

Il quadro normativo ora delineato impone alle società cooperative in oggetto di sostenere rilevantissimi oneri tributari per un diritto di proprietà fortemente limitato, senza che sia loro possibile rivalersi di tali costi nei confronti dei soci, non essendo la rivalsa consentita dalla legge. Tale penalizzante situazione si realizza in un contesto normativo nel quale, al contrario, le società cooperative sono sostenute dallo Stato con rilevanti agevolazioni fiscali, che trovano giustificazione nella natura non lucrativa di tali enti.

Una ulteriore conseguenza negativa dell'attuale assetto normativo in materia consiste nella indiretta svalutazione patrimoniale che subiscono i soci della cooperativa che ancora non siano assegnatari di immobili: costoro sono titolari del patrimonio sociale della cooperativa, che viene decurtato dall'imposta; per contro, essi non vantano alcun diritto sugli immobili per i quali la cooperativa paga l'ICI.

Per i sopraesposti motivi, il presente disegno di legge si propone di far pagare l'ICI ai soci assegnatari, sgravandone la cooperativa. L'articolo 1 inserisce la titolarità di diritti di godimento su immobili assegnati da società cooperative a proprietà indivisa tra i presupposti d'imposta. La formulazione adottata, utilizzando la locuzione altresì, evidenzia il carattere eccezionale di tale previsione, che non può pertanto prestarsi ad estendere l'applicazione dell'ICI a conduttori di contratti di locazione di immobili.

L'articolo 2, utilizzando la stessa tecnica normativa dell'articolo 1, attribuisce al socio assegnatario la qualifica di soggetto passivo di imposta, con l'effetto di sottrarre tale qualifica alla cooperativa proprietaria. Si è voluto specificare che il socio assegnatario deve essere anche residente nell'immobile in oggetto, al fine di evitare che questi sia chiamato a pagare l'ICI nel periodo di tempo nel quale, pur essendo assegnatario, ancora non abbia la detenzione dell'immobile.

L'articolo 3 aggiunge i diritti di godimento anche non reali a quelli per i quali è riconosciuta una detrazione di imposta per la prima casa. La locuzione «diritto di godimento» non si presta a indebite interpretazioni estensive, nel senso prima accennato, perché già in altre norme è stato ben individuato il presupposto di imposta ed il soggetto passivo.

L'articolo 4 elimina la estensione della detrazione per prima casa in favore delle cooperative edilizie a proprietà indivisa: essendo ora il socio soggetto passivo di imposta, è a questo che dovrà esser riconosciuta la detrazione in parola.

Gli articoli 5 e 6 modificano la disciplina vigente nel senso di ricomprendere i soci assegnatari tra i soggetti tenuti alla dichiarazione ICI.

L'articolo 7 abroga una disposizione che attribuiva alla cooperativa la detrazione di imposta per prima casa dei soci assegnatari, riconoscendola in favore dell'IRPEG. Essendo ora il socio obbligato a pagare l'ICI ed a fruire della detrazione per la prima casa tale previsione non ha più ragione d'essere.

L'articolo 8 disciplina la transizione dal vecchio al nuovo regime, stabilendo la soggettività passiva dei soci assegnatari residenti a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge. Ne conseguirà che, per il primo anno di applicazione del nuovo regime, la cooperativa ed il socio saranno, ciascuno per una frazione, obbligati al pagamento dell'imposta.

Lo stesso articolo prevede inoltre l'obbligo per le società cooperative di agevolare i propri soci fornendo loro i necessari elementi per il calcolo dell'imposta e della compilazione della dichiarazione, sanzionando la eventuale inadempienza.

Il presente disegno di legge non comporta alcun onere per il bilancio dello Stato e degli altri enti pubblici: le modifiche apportate alla disciplina dell'ICI sostituiscono un soggetto passivo ad un altro, lasciando invariati l'aliquota e la base imponibile e, in sintesi, la base contributiva. Pertanto nessuna copertura finanziaria è necessaria.

**DISEGNO DI LEGGE****Art. 1.**

1. Dopo il comma 2 dell'articolo 1 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, è aggiunto il seguente:

«2-bis. È altresì presupposto dell'imposta il diritto di godimento dei soci di società cooperative a proprietà indivisa sugli immobili loro assegnati dalla cooperativa».

**Art. 2.**

1. Dopo il comma 2 dell'articolo 3 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, è aggiunto il seguente:

«2-bis. Per gli immobili assegnati da società cooperative edilizie a proprietà indivisa soggetto passivo è il socio assegnatario e residente nell'immobile assegnato».

**Art. 3.**

1. Al comma 2 dell'articolo 8 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, le parole: «usufrutto o altro diritto reale» sono sostituite dalle seguenti: «usufrutto o altro diritto di godimento».

**Art. 4.**

1. Al comma 3 dell'articolo 8 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, come modificato dall'articolo 15 della legge 24 dicembre 1993, n. 537, il primo periodo è soppresso.

**Art. 5.**

1. Al comma 1 dell'articolo 10 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, dopo

le parole: «protratto il possesso» sono aggiunte le seguenti: «o il godimento».

#### Art. 6.

1. Al comma 4 dell'articolo 10 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, dopo le parole: «dichiarare gli immobili posseduti» sono aggiunte le seguenti: «in godimento».

#### Art. 7.

1. Il comma 3 dell'articolo 17 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, come modificato dall'articolo 15 della legge 24 dicembre 1993, n. 537, è abrogato.

#### Art. 8.

1. I soci assegnatari di immobili da parte di società cooperative edilizie a proprietà indivisa, se già residenti in tali immobili alla data di entrata in vigore della presente legge, sono considerati soggetti passivi d'imposta a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Le società cooperative edilizie a proprietà indivisa sono tenute, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, a comunicare con raccomandata con avviso di ricevimento ai propri soci, soggetti passivi di imposta, i dati necessari per il calcolo dell'imposta. La omissione o il ritardo nella comunicazione è punita con la sanzione prevista dall'articolo 14, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.





