



Senato della Repubblica  
XVIII Legislatura

Fascicolo Iter  
**DDL S. 156**

Modifiche agli articoli 86 e 90 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, in materia di trattamento tributario delle cooperative edilizie a proprietà indivisa

# Indice

1. DDL S. 156 - XVIII Leg.....	1
1.1. Dati generali.....	2
1.2. Testi.....	3
1.2.1. Testo DDL 156.....	4

## **1. DDL S. 156 - XVIII Leg.**

# 1.1. Dati generali

---

---

[collegamento al documento su www.senato.it](http://www.senato.it)

Disegni di legge  
Atto Senato n. 156  
**XVIII Legislatura**

---

Modifiche agli articoli 86 e 90 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, in materia di trattamento tributario delle cooperative edilizie a proprietà indivisa

---

Iter

**26 giugno 2018:** assegnato (non ancora iniziato l'esame)

**Successione delle letture parlamentari**

**S.156**

**assegnato (non ancora iniziato l'esame)**

---

Iniziativa Parlamentare

[Antonio De Poli](#) ( [FI-BP](#) )

Natura

ordinaria

Presentazione

Presentato in data **23 marzo 2018**; annunciato nella seduta n. 1 del 23 marzo 2018.

Classificazione TESEO

COOPERATIVE , IMMOBILI PER ABITAZIONE , REDDITO IMPONIBILE , INDUSTRIA EDILIZIA

**Classificazione provvisoria**

**Articoli**

CESSIONE DI BENI (Art.1), ACQUISTI (Art.1), PLUSVALENZE E SOPRAVVVENIENZE (Art.1), INVESTIMENTI PRIVATI (Art.1), ESENZIONI DA IMPOSTE TASSE E CONTRIBUTI (Art.1)

Assegnazione

Assegnato alla [6<sup>a</sup> Commissione permanente \(Finanze e tesoro\)](#) in sede redigente il 26 giugno 2018.  
Annuncio nella seduta n. 14 del 26 giugno 2018.

Pareri delle commissioni 1<sup>a</sup> (Aff. costituzionali), 2<sup>a</sup> (Giustizia), 5<sup>a</sup> (Bilancio), 13<sup>a</sup> (Ambiente)

## 1.2. Testi

## 1.2.1. Testo DDL 156

[collegamento al documento su www.senato.it](http://www.senato.it)

Senato della Repubblica XVIII LEGISLATURA

N. 156

### DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del **DEPOLI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 MARZO 2018

Modifiche agli articoli 86 e 90 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, in materia di trattamento tributario delle cooperative edilizie a proprietà indivisa

Onorevoli Senatori. - Dall'analisi della normativa vigente riguardante le cooperative edilizie a proprietà indivisa emerge chiaramente la peculiarità ontologica di tali soggetti: essi restano proprietari di un immobile, vincolato come destinazione economica all'alloggio a tempo indeterminato dei soci e dei loro familiari, in cambio del quale ricevono un compenso minimo (corrisposta di godimento). L'alloggio è adibito, da statuto, ad abitazione principale dei soci e dei loro familiari; condizione necessaria per l'assegnazione e per il mantenimento del godimento dell'alloggio è infatti la situazione di impossidenza dei richiedenti. La normativa vigente, tuttavia, non rende giustizia della peculiare situazione in cui tali cooperative operano. Infatti, pur riconoscendo il legislatore, anche a livello costituzionale, la meritevolezza delle cooperative per l'operato che istituzionalmente svolgono, non è previsto uno specifico regime impositivo che favorisca la loro attività, ma è riconosciuta semplicemente alle stesse una deduzione forfetaria di costi, accordata peraltro a tutti i soggetti che danno in locazione, ovvero che assegnano in godimento, immobili di proprietà ad uso abitativo. Infatti gli immobili adibiti a civile abitazione dei soci sono considerati beni patrimonio e di conseguenza concorrono alla determinazione della base imponibile, ai sensi dell'articolo 90 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, di seguito denominato «TUIR», sulla base delle risultanze catastali. Tuttavia, essendo in tale caso gli immobili assegnati in godimento, sempre ai sensi dell'articolo 90, il reddito è determinato assumendo il maggiore dei valori tra la rendita catastale e la corrisposta di godimento, ridotto fino a un massimo del 15 per cento dell'importo delle spese documentate sostenute ed effettivamente rimaste a carico della cooperativa per la manutenzione ordinaria degli immobili. Questo limite massimo di deducibilità dei costi sostenuti dalla cooperativa, sebbene costituisca un primo passo verso un'embrionale forma di riconoscimento dei costi di manutenzione, tuttavia non assicura affatto un reale sgravio fiscale che corrisponda alla particolare attività svolta dalle cooperative edilizie. Nell'ambito dell'analisi svolta sono state individuate tre circostanze dalle quali non si può prescindere ai fini di una fruttuosa riflessione circa possibili modifiche del regime fiscale delle cooperative edilizie a proprietà indivisa. Occorre anzitutto prestare attenzione ai mutamenti che la progressiva urbanizzazione delle periferie delle città ha comportato per le cooperative e per le imprese operanti nel settore edilizio. In particolare, e per l'analisi che si sta conducendo, si deve ricordare che le cooperative edilizie nate dalla seconda rivoluzione industriale, e dunque nella seconda metà dell'Ottocento, acquistarono all'epoca terreni edificabili o immobili nelle zone un tempo periferiche delle città. Di conseguenza, e stante il divieto di alienazione di tali immobili adibiti a residenza dei soci, le cooperative si trovano ora proprietarie di immobili situati nel centro delle città e i relativi costi di manutenzione, data l'età degli impianti e degli

edifici oramai piuttosto antiquati, sebbene certamente di pregio, sono elevatissimi e solo in minima parte riconosciuti nel TUIR. Si ricorda, infatti, che solo un 15 per cento è deducibile dal canone di locazione.

Sulla base di quanto esposto appare evidente come il regime di imposizione previsto nel TUIR, prescindendo dalle peculiarità proprie delle cooperative in discorso e dal *modus operandi* delle stesse, penalizza l'attività svolta laddove, al contrario, la Costituzione ne riconosce il valore e ne garantisce la tutela. Come è agevole comprendere, in base al meccanismo previsto dal TUIR, più le cooperative investono, apportando migliorie agli alloggi assegnati, con interventi che spesso si rivelano necessari data la vetustà degli immobili, più esse vengono indirettamente penalizzate.

I canoni corrisposti alla cooperativa, inoltre, in cambio del godimento di immobili adibiti ad abitazione principale per il socio e per i suoi familiari, coprono in minima parte i costi del servizio offerto ai soci. L'assegnazione dell'alloggio, infatti, avviene a tempo indeterminato, senza che a ciò consegua alcuna assunzione di rischio, oneri di manutenzione ordinaria o straordinaria o comunque imputazione di reddito, proprio perché la proprietà resta in capo alla cooperativa. Se da un lato questo sistema è la massima espressione dello scopo mutualistico, da un altro lato oggi esso rappresenta un servizio particolarmente gravoso per le cooperative, date le circostanze già esposte, e non più sostenibile: i costi che gravano sulle cooperative per la manutenzione degli immobili sono di gran lunga superiori a ciò che i soci corrispondono per il loro godimento.

Terza circostanza: negli anni si è assistito a una progressiva assimilazione, in determinati ambiti, della disciplina degli immobili civili di proprietà delle cooperative edilizie alla disciplina delle abitazioni principali di proprietà di persone fisiche. Anzitutto la legge finanziaria 2001 (articolo 2, comma 5, della legge 23 dicembre 2000, n. 388) ha esteso anche alle cooperative a proprietà indivisa l'agevolazione prevista per le persone fisiche, consistente nella deducibilità della rendita catastale attribuita all'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dei soci assegnatari. Successivamente si è riconosciuta la possibilità di portare in deduzione dalla base imponibile l'ammontare degli interessi passivi e degli oneri accessori relativi a mutui ipotecari contratti per l'acquisto e per la costruzione dell'abitazione principale, proprio simmetricamente, sugli stessi presupposti e con gli stessi limiti previsti per le persone fisiche dall'articolo 15 del TUIR (si veda altresì la risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 71 del 18 aprile 2007, che analizza in parallelo la situazione dei proprietari persone fisiche e quella delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, riconoscendo a queste ultime una deduzione a fronte della detrazione concessa alle persone fisiche). Infine, il decreto-legge 27 maggio 2008, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2008, n. 126, che ha introdotto l'esenzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) per la prima casa, ha esteso tale forma di agevolazione anche alle cooperative di edilizia a proprietà indivisa e agli istituti autonomi per le case popolari, laddove gli immobili di proprietà di tali soggetti siano destinati ad abitazione principale dei soci o degli assegnatari (articolo 8, comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504).

Nel corso dell'ultimo decennio sono stati realizzati numerosi interventi legislativi, tuttavia ben poco incisivi, al fine di garantire alle cooperative la fruizione di un maggior numero di agevolazioni fiscali. Nessuna normativa specifica è stata tuttavia dedicata a tali soggetti: le agevolazioni sono state infatti concesse in forza dell'estensione alle cooperative edilizie della disciplina prevista per altri soggetti, in particolare per le persone fisiche, con tutte le imprecisioni e le lacune di una disciplina non appositamente e funzionalmente dedicata.

Ciò che più opportunamente dovrebbe accordarsi alle cooperative, vista la meritevolezza riconosciuta anche a livello costituzionale al loro operato, è una piena deducibilità dei costi di gestione e di manutenzione degli immobili nella determinazione del reddito delle medesime, proprio in ragione di una determinazione reale e non astratta dell'imposta dovuta da cooperative che hanno nella mutualità il loro scopo prevalente, scopo da esse perseguito anche e principalmente mediante l'assegnazione di alloggi ai soci più bisognosi.

Il regime fiscale rinveniente dalla normativa in vigore ha reso sistematico un meccanismo di continua erosione di cassa a sfavore delle cooperative edilizie a proprietà indivisa. Si potrebbe pertanto ipotizzare una disciplina speciale di determinazione del reddito, e precisamente che il reddito degli

immobili di proprietà di cooperative edilizie a proprietà indivisa assegnati in godimento ai soci sia costituito dalla differenza tra l'ammontare delle corrisposte di godimento complessivamente percepite dalla cooperativa e i costi di manutenzione degli immobili complessivamente sostenuti e documentati dalla cooperativa medesima, indipendentemente dal trattamento contabile e, quindi, anche nel caso in cui siano soggetti a capitalizzazione. Qualora i costi sostenuti siano superiori alle corrisposte percepite, l'ammontare in eccedenza potrebbe essere computato in diminuzione del reddito così determinato e fino a capienza dello stesso, entro i cinque periodi d'imposta successivi. In tal modo si riuscirebbero a neutralizzare quasi completamente, e senza il limite di deducibilità del 15 per cento, tutti i costi sostenuti per la manutenzione esattamente documentati, consentendo un pieno riconoscimento della situazione reale.

La corretta applicazione della disciplina speciale descritta, a parere di chi scrive, non può prescindere dalla suddivisione, mediante contabilità separata, dell'attività afferente gli immobili patrimonio ad uso abitativo concessi o da concedere in godimento ai soci e dall'attività afferente gli immobili strumentali per natura quali uffici, negozi eccetera e, comunque, comprendente qualsiasi altra attività di natura commerciale. Più precisamente, quest'ultima attività dovrebbe rimanere soggetta all'imposizione ordinaria propria delle cooperative a mutualità prevalente.

Con riferimento alla disciplina degli interessi passivi, si potrebbe, poi, ipotizzare una disciplina speciale di determinazione del reddito, introducendo due ulteriori commi all'articolo 90 del TUIR, per cui gli interessi passivi relativi a finanziamenti, garantiti o meno da ipoteca, stipulati per l'acquisizione, la costruzione o la realizzazione degli interventi di recupero qualificato (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica) previsti dall'articolo 3, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, degli immobili destinati all'assegnazione in godimento ai soci, nonché gli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati all'assegnazione ai soci o alla locazione in genere, potrebbero essere integralmente deducibili dal reddito e irrilevanti ai fini dell'articolo 96 del TUIR.

In tal modo, da un lato si darebbe definitività a quanto già previsto per gli interessi passivi relativi a finanziamenti ipotecari su immobili destinati alla locazione, e dall'altro si riconoscerebbe una deducibilità degli interessi passivi sui finanziamenti comunque stipulati, ma destinati all'acquisto, relativi alla costruzione e alla conservazione degli immobili destinati ai soci.

Lo sviluppo dell'attività delle cooperative edilizie a proprietà indivisa è strettamente connesso al regime fiscale a esse riconosciuto. Data la loro fondamentale importanza nel tessuto sociale del territorio italiano, è opportuno garantire un regime fiscale che faciliti lo svolgimento dell'attività mutualistica e che consenta la realizzazione efficiente degli scopi sociali in favore della collettività dei soci.

Come si è detto, le cooperative edilizie a proprietà indivisa hanno un vincolo sugli immobili adibiti a civile abitazione dei soci: l'impossibilità di alienarli, in quanto ciò costituirebbe un atto di senso contrario, in sé, al perseguimento dello scopo mutualistico.

Il tema dell'alienazione è tuttavia da chiarire: certamente la possibilità per le suddette cooperative di alienare gli immobili è riconosciuta, ma soltanto laddove tale scelta non sia contrapposta al fine mutualistico proprio della cooperativa. Il che significa, secondo l'orientamento costante della giurisprudenza, che il divieto di alienazione è funzionale a escludere qualunque attività di tipo lucrativo in ragione, appunto, dello scopo mutualistico proprio della cooperativa e giustificativo del regime fiscale agevolato concesso.

Pertanto non si può in assoluto affermare il divieto di alienare gli immobili ad uso residenziale, ma piuttosto vincolare tale operazione al raggiungimento o all'incremento dello scopo mutualistico.

Uno strumento per agevolare lo sviluppo delle cooperative edilizie a proprietà indivisa potrebbe essere quello di fornire liquidità alla cooperativa al fine di permettere la costruzione di nuovi alloggi, anche attraverso un regime fiscale premiante tali nuovi investimenti.

Al riguardo si è già detto che la maggior parte di tali cooperative ha visto il fiorire della propria attività in concomitanza con lo sviluppo della legislazione di edilizia economica e popolare del secondo

dopoguerra. Quelli che erano un tempo modesti appartamenti in periferia spesso costituiscono oggi il centro delle città industrializzate protagoniste dell'ultima ondata di urbanizzazione. Il loro valore è aumentato negli anni notevolmente, per il prestigio dato appunto dalla loro ubicazione.

Bisogna prestare maggiore attenzione e prendere coscienza di un dato empirico che è in realtà di lapalissiana evidenza: con il ricavato della vendita di un'unità immobiliare situata nel centro storico di una città, realtà ad oggi piuttosto frequente, la cooperativa potrebbe acquistare o costruire più unità immobiliari in periferia. Di conseguenza, oltre al vantaggio per le cooperative in termini di risparmio sui costi di manutenzione, va considerato il beneficio che ne trarrebbero i soci sotto il profilo della disponibilità di alloggi in assegnazione (a tutt'oggi quantitativamente insufficienti rispetto alle domande di assegnazione presentate).

La possibilità, anche per le cooperative edilizie a proprietà indivisa, di alienare alloggi ovvero porzioni degli stessi, facenti parte del proprio patrimonio e destinati ad abitazione dei soci, è quindi considerata compatibile con lo scopo mutualistico laddove costituisca strumento per il conseguimento ovvero per un migliore e maggiore soddisfacimento dei fini istituzionali.

In particolare, nel momento storico in cui si trova il Paese, l'incentivazione di operazioni di questo tipo da parte delle cooperative edilizie a proprietà indivisa costituirebbe una importante risposta all'urgente situazione di disagio in cui molte famiglie oggi versano. I provvedimenti legislativi degli ultimi tempi, infatti, si sono tutti indirizzati verso la liberazione di risorse del patrimonio immobiliare nazionale, in modo da consentire l'incremento del numero di alloggi destinati a civile abitazione.

In tale contesto si inserisce la modifica prevista dal presente disegno di legge alla normativa vigente. La liberazione di risorse del patrimonio delle cooperative, nei termini descritti, consentirebbe alle stesse di collaborare alla risoluzione dell'«emergenza casa», venendo incontro al problema sempre crescente di cittadini che non riescono a sostenere il prezzo di mercato degli affitti. La possibilità, dunque, di immettere sul mercato un numero particolarmente consistente di nuovi appartamenti, con canoni di affitto di molto inferiori ai prezzi di mercato, rappresenta certamente una misura di sostegno alla crisi economica in cui il Paese versa.

Costituisce un ostacolo di non poca rilevanza, tuttavia, la plusvalenza che si genererebbe all'atto della cessione poiché gli immobili sono iscritti a bilancio al loro costo storico, notevolmente inferiore all'attuale valore di mercato.

Dunque le cooperative, una volta venduti gli immobili, si vedrebbero tassare la plusvalenza realizzata, sostanzialmente azzerando il maggior beneficio che dalla vendita di tali immobili di valore elevato avrebbero potuto conseguire ai fini del riacquisto in zone più periferiche. Per evitare questo paradosso è opportuno prevedere in via normativa un meccanismo che utilizzi il risparmio fiscale come leva per incentivare nuovi investimenti da parte delle cooperative.

In merito al regime impositivo delle plusvalenze realizzate da cooperative edilizie a proprietà indivisa mediante la cessione di immobili adibiti ad uso residenziale, pertanto, si propone di introdurre una disciplina speciale di determinazione del reddito, non facendo concorrere alla formazione del reddito le plusvalenze realizzate da cooperative edilizie a proprietà indivisa mediante la cessione di immobili adibiti ad uso residenziale. Dovrebbero ovviamente essere previste alcune condizioni e, più precisamente, che il corrispettivo della vendita venga reinvestito integralmente, qualora sia pari o inferiore al valore di iscrizione in bilancio dell'immobile venduto, nell'acquisto ovvero nella edificazione di nuovi alloggi, nell'acquisto di diritti reali che consentano l'edificazione in proprietà e la stipulazione dei relativi contratti per la realizzazione delle opere. Qualora il corrispettivo della vendita sia superiore al valore di iscrizione in bilancio dell'immobile, dovrà essere reinvestita una somma non inferiore al valore di iscrizione in bilancio dell'immobile maggiorata di una ulteriore somma non inferiore al 75 per cento della differenza tra il valore di iscrizione in bilancio e il corrispettivo. Altre condizioni potrebbero essere che l'acquisto degli alloggi ovvero dei diritti reali che consentono l'edificazione di nuovi alloggi abbiano luogo entro sei mesi dalla vendita e che gli eventuali lavori di costruzione o di ristrutturazione si concludano entro cinque anni dall'acquisto degli alloggi o dei diritti reali che consentono l'edificazione di nuovi alloggi.

Si potrebbe anche prevedere che non concorrano alla formazione del reddito le plusvalenze realizzate

da cooperative edilizie a proprietà indivisa mediante il conferimento di immobili adibiti ad uso residenziale in fondi comuni immobiliari che abbiano come unico scopo l'edilizia sociale ad uso abitativo.

Si potrebbe, infine, prevedere che non concorrano alla formazione del reddito le plusvalenze realizzate da cooperative edilizie a proprietà indivisa mediante la cessione delle quote detenute in fondi comuni immobiliari ove abbiano conferito parte del proprio patrimonio immobiliare in applicazione del capoverso che precede, subordinando il tutto al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) che il corrispettivo della vendita venga reinvestito integralmente, qualora sia pari o inferiore al valore di iscrizione in bilancio delle quote vendute, nell'acquisto ovvero nell'edificazione di nuovi alloggi, attraverso l'acquisto di diritti reali che consentano l'edificazione in proprietà e la stipulazione dei relativi contratti per la realizzazione delle opere. Qualora il corrispettivo della vendita sia superiore al valore di iscrizione in bilancio delle quote vendute, dovrà essere reinvestita una somma non inferiore al valore di iscrizione in bilancio delle quote maggiorata di un'ulteriore somma non inferiore al 75 per cento della differenza tra il valore di iscrizione in bilancio e il corrispettivo;
- b) che l'acquisto degli alloggi ovvero dei diritti reali che consentono l'edificazione di nuovi alloggi abbia luogo entro sei mesi dalla vendita;
- c) che gli eventuali lavori di costruzione o di ristrutturazione si concludano entro cinque anni dall'acquisto degli alloggi o dei diritti reali che consentono l'edificazione di nuovi alloggi.

Nei casi esposti di cessione di immobili adibiti ad uso residenziale ovvero di cessione delle quote detenute in fondi comuni immobiliari in cui le cooperative abbiano conferito parte del proprio patrimonio immobiliare adibito ad uso residenziale, dunque, la plusvalenza derivante dalle cessioni non concorrerebbe alla determinazione del reddito della cooperativa restando in sospensione d'imposta per l'esercizio in cui si è realizzata e per i quattro esercizi successivi. Nel quinto esercizio successivo al suo realizzarsi la plusvalenza verrebbe assoggettata a tassazione secondo il regime ordinario dell'esercizio qualora non si fossero verificate le condizioni previste.

Infine, le plusvalenze derivanti dalle citate cessioni resterebbero altresì in regime di sospensione d'imposta per i dieci esercizi successivi al loro verificarsi a condizione che:

- a) gli alloggi realizzati con tali plusvalenze non siano alienati o sia costituito su di essi un diritto reale di godimento;
- b) la cooperativa non perda il carattere di mutualità prevalente.

Qualora nel predetto termine si verificasse una delle citate condizioni, la plusvalenza tornerebbe a essere assoggettata a tassazione secondo il regime ordinario dell'esercizio in cui la condizione si è verificata.

Decorso il termine di dieci anni dalla sua realizzazione, la plusvalenza diverrebbe esente.

## DISEGNO DI LEGGE

### Art. 1.

1. Al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) all'articolo 86 sono aggiunti, in fine, i seguenti commi:

«5-ter. Non concorrono alla formazione del reddito le plusvalenze realizzate da cooperative edilizie a proprietà indivisa mediante la cessione di immobili adibiti ad uso residenziale qualora siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) che il corrispettivo della vendita sia reinvestito integralmente, qualora sia pari o inferiore al valore di iscrizione in bilancio dell'immobile venduto, nell'acquisto di nuovi alloggi ovvero nell'edificazione di nuovi alloggi, attraverso l'acquisto di diritti reali che consentano l'edificazione in proprietà e la stipulazione dei relativi contratti per la realizzazione delle opere. Qualora il corrispettivo della vendita sia superiore al valore di iscrizione in bilancio dell'immobile, deve essere reinvestita una somma non inferiore al valore di iscrizione in bilancio dell'immobile maggiorata di un'ulteriore somma non inferiore al 75 per cento della differenza tra il valore di iscrizione in bilancio e il corrispettivo;

b) che l'acquisto degli alloggi ovvero dei diritti reali che consentono l'edificazione di nuovi alloggi abbia luogo entro sei mesi dalla vendita;

c) che gli eventuali lavori di costruzione o di ristrutturazione si concludano entro cinque anni dall'acquisto degli alloggi o dei diritti reali che consentono l'edificazione di nuovi alloggi.

*5-quater.* Non concorrono alla formazione del reddito le plusvalenze realizzate da cooperative edilizie a proprietà indivisa mediante il conferimento di immobili adibiti ad uso residenziale in fondi comuni immobiliari che abbiano come unico scopo l'edilizia sociale ad uso abitativo.

*5-quinquies.* Non concorrono alla formazione del reddito le plusvalenze realizzate da cooperative edilizie a proprietà indivisa mediante la cessione delle quote detenute in fondi comuni immobiliari qualora le medesime cooperative abbiano conferito parte del proprio patrimonio immobiliare ai sensi del comma *5-quater*. L'applicazione di tale disciplina è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni:

a) che il corrispettivo della vendita sia reinvestito integralmente, qualora sia pari o inferiore al valore di iscrizione in bilancio delle quote vendute nell'acquisto di nuovi alloggi ovvero nella edificazione di nuovi alloggi, attraverso l'acquisto di diritti reali che consentano l'edificazione in proprietà e la stipulazione dei relativi contratti per la realizzazione delle opere. Qualora il corrispettivo della vendita sia superiore al valore di iscrizione in bilancio delle quote vendute, deve essere reinvestita una somma non inferiore al valore di iscrizione in bilancio delle quote maggiorata di un'ulteriore somma non inferiore al 75 per cento della differenza tra il valore di iscrizione in bilancio e il corrispettivo;

b) che l'acquisto degli alloggi ovvero dei diritti reali che consentono l'edificazione di nuovi alloggi abbia luogo entro sei mesi dalla vendita;

c) che gli eventuali lavori di costruzione o di ristrutturazione si concludano entro cinque anni dall'acquisto degli alloggi o dei diritti reali che consentono l'edificazione di nuovi alloggi.

*5-sexies.* Nei casi di cui ai commi *5-ter* e *5-quinquies* la plusvalenza derivante dalle cessioni non concorre alla determinazione del reddito della cooperativa restando in sospensione di imposta per l'esercizio in cui si è realizzata e per i quattro esercizi successivi. Nel quinto esercizio successivo al suo realizzarsi la plusvalenza è assoggettata a tassazione secondo il regime ordinario dell'esercizio qualora non si siano verificate le condizioni di cui al citato comma *5-ter*, lettere a), b) e c), e di cui al citato comma *5-quinquies*, lettere a), b) e c).

*5-septies.* Le plusvalenze derivanti dalle cessioni di cui ai commi *5-ter* e *5-quinquies* restano altresì in regime di sospensione di imposta per i dieci esercizi successivi al loro verificarsi qualora siano rispettate entrambe le seguenti condizioni:

a) gli alloggi realizzati con le plusvalenze non siano alienati o sia costituito su di essi un diritto reale di godimento;

b) la cooperativa non perda il carattere di mutualità prevalente.

*5-octies.* Qualora nel termine di cui al comma *5-septies* venga meno una delle condizioni di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma, la plusvalenza è assoggettata a tassazione secondo il regime ordinario dell'esercizio in cui la condizione si è verificata. Decorso il termine di dieci anni dalla sua realizzazione e rispettate le condizioni di cui alle lettere a) e b) del comma *5-septies*, la plusvalenza diviene esente»;

b) all'articolo 90 sono aggiunti, in fine, i seguenti commi:

«*2-bis.* Il reddito degli immobili di proprietà di cooperative edilizie a proprietà indivisa assegnati in godimento ai soci è costituito dalla differenza tra l'ammontare delle corrisposte di godimento complessivamente percepite dalla cooperativa e i costi di manutenzione degli immobili complessivamente sostenuti e documentati dalla cooperativa medesima, indipendentemente dal trattamento contabile e anche nel caso in cui siano soggetti a capitalizzazione. Qualora i costi sostenuti siano superiori alle corrisposte percepite, l'ammontare in eccedenza può essere computato in diminuzione del reddito determinato ai sensi del presente comma e fino a capienza dello stesso, entro i cinque periodi d'imposta successivi.

*2-ter.* Con riferimento alle sole cooperative a proprietà indivisa, gli interessi passivi relativi a finanziamenti, garantiti o meno da ipoteca, destinati all'acquisizione, alla costruzione e alla realizzazione degli interventi di recupero qualificato previsti dalle lettere *b)*, *c)*, *d)* e *f)* del comma 1 dell'articolo 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, degli immobili destinati all'assegnazione in godimento ai soci, nonché gli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati all'assegnazione ai soci o alla locazione in genere, sono integralmente deducibili dal reddito e sono irrilevanti ai fini dell'articolo 96 del presente testo unico».

