

CAMERA DEI DEPUTATI N. 4371

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**BULLERI, AULETA, MACCIOTTA, BELLOCCHIO, BOSELLI,
SAPIO, BONFATTI PAINI, STRADA, BRESCIA**

Presentata il 22 novembre 1989

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

ONOREVOLI COLLEGHI! — 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 quali-

ficano 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 i dettati costituzionali.

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 a IVA, disposto con il decreto-legge 2 marzo 1989, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 aprile 1989, n. 154 — 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 un quarto della tassa di concessione governativa per la vidimazione dei libri sociali e contabili, riduzione di un quarto per le iscrizioni e trascrizioni, riduzione di un quarto o imposte fisse per le ipotecarie 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 l'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 dell'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, mediante la diminuzione della base imponibile in misura maggiore per quelle che costruiscono gli alloggi su aree 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 c) del primo comma dell'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, come modificata dalla lettera e), comma 3, dell'articolo 34 del decreto-legge 2 marzo 1989, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 aprile 1989, n. 154.

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.

A tal fine appare più opportuna l'assunzione del costo effettivo di bilancio anziché del valore corrente di mercato quale base imponibile, in quanto la relativa differenza non è lucrata dalle cooperative.

Infine, si ritiene di dover stabilire il momento impositivo alla data di effettuazione del rogito notarile, per agevolare gli adempimenti amministrativi in considerazione della possibile variabilità della compagine sociale, peraltro senza alcun danno per l'erario.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. Ai fini dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), le assegnazioni in proprietà di alloggi da parte di cooperative e loro consorzi in favore dei propri soci sono escluse dalle previsioni di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 13 del decreto del Presidente della Repubblica 28 ottobre 1972, n. 633, e la base imponibile è commisurata al costo degli alloggi medesimi.

ART. 2.

1. Ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, la base imponibile delle assegnazioni in proprietà in favore dei propri soci di alloggi, costruiti su aree in proprietà, ai sensi del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica, approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, da parte di cooperative e loro consorzi, fruanti o no del contributo dello Stato e degli enti pubblici territoriali, è costituita dal 50 per cento del costo degli alloggi medesimi se non superiore a quello stabilito dal Comitato per l'edilizia residenziale. Per la parte eccedente non opera la riduzione della base imponibile.

2. Ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, la base imponibile delle assegnazioni in proprietà in favore dei propri soci di alloggi, costruiti da cooperative e loro consorzi su aree in diritto di superficie, ai sensi del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica, approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, e successive modificazioni, fruanti o no del contributo dello Stato e degli enti pubblici territoriali, è costituita dal 20 per cento del costo degli alloggi medesimi se non superiore a quello stabi-

lito dal Comitato per l'edilizia residenziale. Per la parte eccedente non opera la riduzione della base imponibile.

3. Per le assegnazioni in godimento effettuate dalle Cooperative edilizie e loro consorzi si applicano le disposizioni in materia di imposta sul valore aggiunto, imposta di registro ed imposte ipotecarie e catastali vigenti al 30 dicembre 1988.

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 le seguente:

« *e)* si considerano in ogni caso effettuate alla data del rogito notarile le assegnazioni in proprietà di case in 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 ».

2. La disposizione di cui al comma 1, non ha effetto sulle somme versate dai soci alla cooperativa sino alla data del 31 dicembre 1989.