

Il decreto anti-crisi cancella gli abbattimenti della base imponibile IVA a favore delle cooperative edilizie

di Enrico Larocca

Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Matera

La manovra estiva 2009, contenuta nel D.L. n. 78/2009 convertito con modificazioni nella L. n. 102/2009, più comunemente conosciuta come *Decreto anti-crisi*, all'art. 4-ter, co. 4, contiene una norma che *abroga le agevolazioni alle cooperative edilizie in materia di determinazione della base imponibile IVA, disposte con l'art. 3, co. 4 del D.L. n. 90/1990, convertito in L. n. 165/1990*. L'agevolazione, in particolare, concerneva *gli atti di assegnazione degli alloggi a favore di soci di cooperative edilizie*. Una questione di indubbia rilevanza, se si considera che il socio assegnatario, è il soggetto sul quale il tributo grava in via definitiva e irreversibile, *rivestendo quest'ultimo la qualifica di cliente finale*. L'aumento di spesa, ipotizzando il caso dell'acquisto dell'abitazione principale, risulterà essere nell'ordine del 4 % del 30 % o del 50 % del costo costruttivo, nei limiti del cosiddetto *costo C.E.R.*, espressione quest'ultima che identifica *il costo medio costruttivo degli alloggi di edilizia economica e popolare, stabilito dal Comitato per l'Edilizia Residenziale*. Devesi tener presente, che nella maggioranza dei casi, gli alloggi di edilizia cooperativistica, avevano un costo costruttivo contenuto entro i parametri del costo C.E.R. e che solo in alcuni casi il costo dell'alloggio si presentava eccedente rispetto a questo parametro. In queste situazioni, la nuova disposizione normativa, come dimostrato più avanti, si presenta tanto più penalizzante quanto più vicino risulta il costo costruttivo al

costo C.E.R. o ciò che è lo stesso, tanto minore risulta l'eccedenza del costo costruttivo rispetto al parametro C.E.R.

Il trattamento I.V.A. nelle operazioni di assegnazione degli alloggi in cooperativa a proprietà individuale

L'assoggettamento ad I.V.A. degli alloggi assegnati ai soci prenotatari, di cooperative edilizie a proprietà individuale (o divisa), secondo l'art. 3, comma 4, del D.L. 27/04/1990, convertito in legge 26/06/1990 n. 165, nella formulazione previgente l'abrogazione disposta con la L. n. 102/2009, prevedeva un'agevolazione a favore dei soci, che consisteva in una parziale detassazione ai fini I.V.A. Nella sostanza, la norma affermava che, fino a concorrenza del costo determinato dalla Commissione per l'edilizia residenziale, altrimenti detto *costo C.E.R.*, quest'ultimo era assoggettato ad Iva :

- a) per il 50%, per le cooperative edilizie che avessero realizzato alloggi su aree acquisite con diritto di superficie, fruente o meno dei contributi pubblici;
- b) per il 70%, per le cooperative edilizie che avessero costruito, su aree acquisite con diritto di proprietà, fruente o meno di contributi pubblici.

Così ad esempio, nel previgente regime, posto che il prezzo dell'alloggio fosse stato di 120.000 Euro e che il costo C.E.R. fosse stato di 100.000 Euro e che la cooperativa avesse costruito su aree con diritto di proprietà, la fattura per l'assegnazione dell'alloggio al socio, sarebbe risultata così strutturata:

A	Costo dell'alloggio	120.000
B	Costo C.E.R.	100.000
C	Eccedenza (A - B)	20.000
D	70 % del costo C.E.R.	70.000
E	Base imponibile I.V.A. (C + D)	90.000
F	I.V.A. 4 % di (E)	3.600
G	Quota esclusa da IVA (30 % di B)	30.000
H	Totale Fattura (E + F + G)	123.600

Con l'abrogazione della suddetta agevolazione, la fattura, invece, sarà così composta:

A	Costo dell'alloggio	120.000
B	I.V.A. 4 %	4.800
C	Totale Fattura (A + B)	124.800

L'incremento di spesa, conseguente all'abrogazione dell'agevolazione I.V.A., per il socio sarà di 1.200,00 Euro.

L'effetto penalizzante della nuova misura fiscale, *paradossalmente inclusa in un pacchetto definito anti-crisi*, come dimostra la tabella sottostante, in cui vengono simulate alcune ipotesi secondo il sistema previgente e corrente, è tanto maggiore quanto minore risulta l'eccedenza del costo costruttivo rispetto al costo C.E.R.

Tabella comparativa della fiscalità I.V.A. sugli alloggi in cooperativa prima e dopo il decreto Anti- crisi

Situazioni		Prima	Dopo	Prima	Dopo	Prima	Dopo
A	Costo dell'alloggio	120.000	120.000	150.000	150.000	150.000	150.000
B	Costo C.E.R.	100.000	=	80.000	=	110.000	=
C	Eccedenza (A - B)	20.000	=	70.000	=	40.000	=
D	70 % del costo C.E.R.	70.000	=	56.000	=	77.000	=
E	Base imponibile I.V.A. (C + D)	90.000	120.000	126.000	150.000	117.000	150.000
F	I.V.A. 4 %	3.600	4.800	5.040	6.000	4.680	6.000
G	Quota esclusa (30 % di B)	30.000	=	24.000	=	33.000	=
H	Totale Fattura (E + F + G)	123.600	124.800	155.040	156.000	154.680	156.000
I	Differenza (+/-)		1.200		960		1.320

Va stigmatizzato che la misura fiscale abrogativa, è stata introdotta in sede di conversione del D.L. n. 78/2009, essendo assente nella versione iniziale del decreto legge e mascherata all'interno del capitolo rubricato: sicurezza degli impianti e sicurezza operativa dell'ENAV. Francamente, non riusciamo a capire la ragione di siffatta collocazione, specie se si considera che la *misura fiscale di cui si discute, ha comportato un aggravamento delle condizioni di acquisizione degli alloggi da parte dei cittadini meno abbienti*, delineandosi come misura in controtendenza rispetto ad altri provvedimenti contenuti nello stesso pacchetto, che vanno in direzione opposta. Non riusciamo a comprendere la *ratio legis* di provvedimenti che da un lato cercano di bloccare l'emorragia finanziaria delle famiglie italiane introducendo una moratoria dei debiti e dall'altro aumentano la

fiscalità indiretta sugli acquisti di alloggi cooperativistici, che non fa altro che ripristinare l'emorragia finanziaria proprio sui soggetti meno abbienti.

Matera, 17/08/2009

<http://www.commercialistatelematico.com/>

<http://www.commercialistatelematico.com/newsletter.html>

© 1995 - 2009 Commercialista Telematico. È vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro presente su questo sito. Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della L. 633/41 e pertanto perseguibile penalmente.