Il commercialista telematico

Le cooperative edilizie: aspetti operativi e contabili

a cura di: Enrico Larocca – Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Matera

IN SINTESI

Le cooperative edilizie rappresentano una particolare forma di impresa di costruzione caratterizzata dal fatto che l'impresa conosce, sin dall'inizio, i propri clienti: i soci cooperatori. La sua attività si articola in quattro fasi principali :

1. l'acquisizione dell'area;
2. la realizzazione del progetto costruttivo;
3. lo svolgimento dell'attività di costruzione;
4. l'assegnazione ai soci degli alloggi in proprietà individuale o in godimento, a seconda che si tratti rispettivamente di cooperative a proprietà divisa o di cooperative a proprietà indivisa.

Le implicazioni contabili risentiranno, in parte, della differente forma cooperativistica adottata.

Premessa

Le cooperative edilizie si distinguono in due grandi gruppi:

- a) le cooperative edilizie a proprietà divisa;
- b) le cooperative edilizie a proprietà indivisa.

La distinzione è di fondamentale importanza ai fini della comprensione delle scritture contabili proprie di ciascun raggruppamento, in quanto nella forma giuridica di cui alla lettera a) il processo di contabilizzazione dei costi, durante il processo costruttivo, è finalizzato a determinare *l'ammontare dei costi da sospendere quale valore dell'intervento edilizio in corso*. In altri termini, fino al completamento del processo costruttivo che conduce alla consegna degli alloggi, l'ammontare dei costi sostenuti per l'intervento costruttivo, quasi sempre di natura ultrannuale, è regolato dall'art. 2426, punto 11) del c.c. che così dispone: *i lavori in corso su ordinazione possono essere iscritti sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati con*

Il commercialista telematico

*ragionevole certezza*¹. In alternativa al metodo di valutazione dei lavori in corso di durata ultrannuale basato sulla *ripartizione dei ricavi*, che gli addetti ai lavori chiamano *metodo della percentuale di avanzamento dei lavori*, esiste un secondo metodo di valutazione denominato *metodo della commessa completata*. Nel secondo metodo la valutazione degli interventi costruttivi di durata ultrannuale, è basata *sul calcolo dei costi sostenuti fino a quel momento per la costruzione sospesi, a futuro esercizio*². Questa distinzione tra i metodi di valutazione dei lavori in corso su ordinazione di durata ultrannuale, perde spessore nel comparto delle cooperative edilizie, in considerazione del fatto che in queste società, non esiste un *marginale lordo di vendita*, ossia non esiste *mark-up* – espressione anglosassone che identifica il ricarico sul costo – in quanto l’attività cooperativistica è per definizione *mutualistica*, cioè priva di finalità lucrative. Nella forma giuridica di cui alla lettera b), il processo di contabilizzazione dei costi conduce *alla determinazione del costo di un bene patrimoniale non strumentale*³ *da assegnare in godimento ai soci*. La possibilità del passaggio poi, dalla forma della cooperativa a proprietà indivisa alla forma della cooperativa a proprietà divisa, relativamente alle società fruente di contributi pubblici, è regolata dalla Legge 179/1992, secondo i passaggi dello schema che segue:

¹ [Per un approfondimento sul tema si veda Danilo Sciuto in un suo articolo sul Commercialista Telematico dal titolo:](#)

La “competenza” dei ricavi derivanti da appalti di durata ultrannuale.

² Va tuttavia precisato che secondo il principio contabile internazionale IAS n. 11, obbligatorio per le società quotate, l’adozione del metodo della commessa completata non è consentito.

³ Per un approfondimento degli aspetti operativi e contabili delle cooperative a proprietà indivisa si veda Gian Paolo Perrotti in “l’Informatore Pirola” n. 13/2003, pag. 86 e ss. il quale rimarca che nelle cooperative edilizie a proprietà indivisa, il fabbricato destinato in godimento ai soci non è né un bene merce, poiché non è destinato ad essere ceduto (assegnato) ai soci, né un bene strumentale da utilizzare per svolgere un’attività economica di cessione di beni o di prestazione di servizi, non essendo possibile sottoporlo ad ammortamento.

Il commercialista telematico

Legge 17/02/1992 n. 179 art. 18:

Regolamentazione del passaggio delle cooperative fruente di contributi pubblici
dalla proprietà indivisa alla proprietà divisa.

Condizione fondamentale:

l'ottenimento della preventiva autorizzazione da parte del
Comitato dell'edilizia residenziale pubblica (CER) o da parte della Regione.

1) Modifica dell'atto costitutivo e dello statuto qualora lo stesso non preveda la possibilità di realizzare alloggi in proprietà individuale.

2) deliberazione dell'assemblea dei soci con una maggioranza dei soci di almeno il 51% degli iscritti, di cedere in proprietà individuale, almeno il 60% degli alloggi facenti parte dell'insediamento oggetto di richiesta di autorizzazione.

3) modifica della convenzione con il Comune di cessione o di concessione dell'area, determinando contemporaneamente il prezzo di cessione degli alloggi in base ai valori di iscrizione in bilancio della cooperativa.

4) acquisizione dell'adesione ed approvazione da parte degli Enti erogatori dei mutui, della Regione e degli altri Enti locali erogatori di provvidenze e degli istituti mutuanti relativamente a tutte le modificazioni conseguenti a nuovi rapporti che si instaurano fra cooperativa e soci assegnatari in proprietà individuale.

Il commercialista telematico

Il processo produttivo di una cooperativa edilizia

Il processo produttivo di una cooperativa edilizia a proprietà divisa o indivisa, si articola nelle seguenti fasi:

1. *acquisizione dell'area;*
2. *realizzazione del progetto costruttivo;*
3. *svolgimento dell'attività di costruzione;*
4. *assegnazione ai soci degli alloggi in proprietà individuale o in godimento, a seconda che si tratti rispettivamente di cooperative a proprietà divisa o di cooperative a proprietà indivisa.*

Quanto *all'acquisizione dell'area* questa può avvenire, alternativamente, attraverso:

- a) l'acquisto di aree direttamente dai Comuni, che li hanno precedentemente espropriati, fissandone successivamente la destinazione, quali aree ad edilizia economico – popolare;
- b) l'acquisto diretto presso proprietari privati.

In relazione *alla realizzazione del progetto costruttivo*, quest'ultima potrà essere svolta sia da personale tecnico interno, ove disponibile, sia affidato a studi tecnici di progettazione esterni.

In relazione, poi, *allo svolgimento della fase costruttiva*, va detto che in questa fase si procederà all'attuazione del progetto costruttivo, sostenendo sia *costi di natura tecnico – costruttiva, cioè strettamente connessi al processo edificatorio*, sia *costi di natura amministrativo – gestionale*, che non entreranno nella quantificazione del costo costruttivo e che saranno oggetto di specifico finanziamento da parte dei soci.

Il commercialista telematico

Schema di sintesi del processo produttivo della cooperativa edilizia e delle relazioni con la sua dinamica economico- finanziaria.

Nella tabella che segue si propone uno schema che riassume le interconnessioni tra le fasi del progetto costruttivo e la dinamica economico – finanziaria delle cooperative edilizie⁴:

Num	Fasi del processo produttivo	Aspetti economico reddituali	Aspetti Finanziari	
			Uscite	Entrate
1	Acquisizione area	Costo di acquisto	Pagamento Fornitori	Versamento da parte dei soci o contrazione di mutui e affidamenti bancari
2	Realizzazione progetto	Costo di progettazione	Pagamento Fornitori	Versamento da parte dei soci o contrazione di mutui e affidamenti bancari
3	Attività edificatoria	Costi edificatori	Pagamento Fornitori	Versamento da parte dei soci o

⁴ Gian Paolo Perrotti, in op. cit.

Il commercialista telematico

		diretti ed indiretti		contrazione di mutui e affidamenti bancari
4	Assegnazione ai soci	Ricavi di assegnazione o di concessione in godimento		Versamento da parte dei soci del saldo in conto costruzione per le cooperative a proprietà divisa o dei canoni di godimento per quella a proprietà indivisa

Aspetti contabili delle cooperative edilizie

Le scritture a partita doppia delle cooperative edilizie, relativamente alle varie fasi del processo costruttivo, sono le seguenti:

a) all'atto dell'acquisizione dell'area edificabile per 200.000 Euro a P.D. si avrà:

Il commercialista telematico

Data Op.	BilCEE	Sottoconti	Dare	Avere
01/06/n	SP A – B II 1)	Costi di acquisto area edificabile	200.000,00	
	SP P - C IV 1)	Banca c/c		200.000,00
Per rilevazione dell'acquisto dell'area edificabile da privato				

b) rilevazione del versamento bancario dei soci, in conto costruzione, per l'acquisto dell'area edificabile e contemporanea rilevazione del mutuo ipotecario contratto, per la parte non auto-finanziata dai soci.

Data Op.	BilCEE	Sottoconti	Dare	Avere
01/06/n	SP A – C IV 1)	Banca c/c	200.000,00	
	SP P - D 4)	Debiti per mutui Ipotecari		100.000,00
	SP P - D 3)	Debito v/soci in conto costruzione		100.000,00
Per rilevazione del debito verso soci in conto costruzione				

c) rilevazione dei costi di costruzione e pagamento delle fatture dei fornitori tramite banca:

Il commercialista telematico

Data Op.	BilCEE	Sottoconti	Dare	Avere
01/07/n	CE – B 6)	Acquisti c/programma ⁵ edilizio	500.000,00	
	SP A - C II 4- bis)	IVA ns/credito	20.000,00	
	SP P - D 7)	Debiti verso Fornitori		520.000,00
Per rilevazione del debito verso l'impresa che partecipano al processo costruttivo con applicazione dell'I.V.A. del 4% prevista per la "prima casa".				

Data Op.	BilCEE	Sottoconti	Dare	Avere
01/07/n	SP P - D 7)	Debiti verso Fornitori	520.000,00	
	SP A – C IV 1)	Banca c/c		520.000,00
Per pagamento del debito verso l'impresa che partecipano al processo costruttivo				

d) rilevazione dei costi generali amministrativi per consulenze

Data Op.	BilCEE	Sottoconti	Dare	Avere
01/09/n	CE – B 7)	Costi per consulenze amministrative	10.400,00	
	SP A - C II 4- bis)	IVA ns/credito	2.080,00	
	SP P - D 7)	Debiti verso Fornitori		12.480,00
Per rilevazione del debito verso il dr. Rossi, commercialista della società				

⁵ L'utilizzo di un conto unico che riporti tutti i costi diretti ed indiretti di natura tecnico-costruttiva può facilitare il compito di riclassificazione dei costi agli effetti del bilancio.

Il commercialista telematico

Data Op.	BilCEE	Sottoconti	Dare	Avere
01/09/n	SP P - D 7)	Debiti verso Fornitori	12.480,00	
	SP A – C IV 1)	Banca c/c		10.480,00
	SP P – D 12)	Erario c/rit. lav. autonomo		2.000,00
Per pagamento del debito verso il dr. Rossi commercialista della società				

e) imputazione dei costi amministrativi in riduzione del debito verso soci in conto costruzione

Data Op.	BilCEE	Sottoconti	Dare	Avere
01/09/n	SP P - D 7)	Debito v/soci in conto costruzione	10.400,00	
	CE - A 5)	Ricavi per reintegro dei soci		10.400,00
Per pagamento del debito verso il dr. Rossi commercialista della società				

Precisazioni sull’IVA relativa alle operazioni di riaddebito delle spese generali

La scrittura che precede potrebbe subire una variante condivisibile in punto di diritto, costituita dall’assoggettamento ad I.V.A. del ricavo da reintegrazione soci. In effetti, la gestione I.V.A. non può creare – stante la neutralità del tributo – rendite dovute alla soggettività passiva della cooperativa. In un’ottica di piena neutralità del tributo, la cooperativa edilizia dovrebbe emettere fattura con iva a carico dei soci per il

Il commercialista telematico

ribaltamento dei costi generali di amministrazione. Diversamente, si potrebbe configurare, con il rimborso I.V.A. relativa ai costi amministrativo – gestionali, un vantaggio del tutto ingiustificato che minerebbe il principio di neutralità del tributo. Accogliendo quest'impostazione, la scrittura contabile precedente verrebbe integrata in Avere del conto IVA ns/debito, calcolata fino a concorrenza dell'imponibile relativo ai costi riaddebitati.

f) rilevazione delle rimanenze per lavori in corso di durata ultrannuale

Data Op.	BilCEE	Sottoconti	Dare	Avere
31/12/n	SP A - C I 3)	Alloggi c/ rimanenze	500.000,00	
	CE - A 3)	Variazione rimanenze per alloggi in costruzione		500.000,00
Per rilevazione delle rimanenze per lavori edili in costruzione				

g) rilevazione dell'assegnazione ai soci degli alloggi in proprietà individuale

Data Op.	BilCEE	Sottoconti	Dare	Avere
31/12/n	SP A - C I 3)	Crediti v/clienti	1.040.000,00	
	CE - A 1)	Alloggi c/assegnazione		1.000.000,00
	SP P - D 7)	IVA ns/debito		40.000,00
Per rilevazione del credito verso i soci assegnatari				

Il commercialista telematico

Data Op.	BilCEE	Sottoconti	Dare	Avere
31/12/n	SP P - D 7)	Debiti v/soci in c/costruzione	1.040.000,00	
	CE - A 3)	Crediti v/clienti		1.040.000,00
Per rilevazione dell'incasso del credito da assegnazione alloggio completamente autofinanziato dai soci				

Il trattamento IVA nelle operazioni di assegnazione degli alloggi in proprietà individuale.

In rapporto all'assoggettamento ad I.V.A. degli alloggi assegnati ai soci prenotatari, di cooperative edilizie a proprietà individuale (o divisa), va ricordato che l'art. 3, comma 4, del D.L. 27/04/1990, convertito in legge 26/06/1990 n. 165, ha introdotto un'agevolazione a favore dei soci, consistente in una parziale detassazione I.V.A. Sostanzialmente la norma afferma che, fino a concorrenza del costo determinato dalla Commissione per l'edilizia residenziale – di qui in avanti costo C.E.R. - quest'ultimo è assoggettato ad Iva:

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

Il commercialista telematico

La parte eccedente il costo C.E.R. è interamente assoggettata ad IVA.

Esempio:

Si ipotizzi di dovere fatturare l'assegnazione di un alloggio costruito su area di proprietà della cooperativa avente costo finale di 150.000 Euro e che il costo C.E.R. di quest'alloggio sia stato quantificato secondo i parametri del Comitato per l'edilizia residenziale in 80.000 Euro.

Esempio di Fattura⁶

Cooperativa La Casa Bella Via Alessi n. 54 00100 Roma P.IVA:	sig. Luciano Rossi Via G. Carli, n. 36 00100 – Roma C.F.:	Data Doc.		
		01	04	XXXX
		Num. Doc.		
		1		
<u>Dettaglio Fornitura:</u> per assegnazione su superficie con diritto di proprietà di n. 1 alloggio di mq. 100 composto di 5 vani posto al 2° piano con box pertinenziale di mq. 18 .				
Descrizione		Imponibile		
Costo totale		150.000,00		
Costo massimo C.E.R. (D.M. 26/04/1991)		80.000,00		
Eccedenza		70.000,00		
70% Costo C.E.R (70% di 80.000)		56.000,00		
Imponibile I.V.A.		126.000,00		
I.V.A.	4%	5.040,00		
Totale		131.040,00		

⁶ L'esempio di fattura proposto è riportato in Franco Colombo in Contabilità e Bilanci delle Cooperative, ed. Il Sole 24 ore, 1998 pag. 239 e ss.

Il commercialista telematico

Quota non soggetta ai sensi art. 3 del D.L. 90/90, conv. in L. 165/90	24.000,00
Totale Fattura	155.040,00

E' evidente che il credito verso il socio sarà pari al costo totale dell'alloggio aumentato dell'I.V.A. calcolata sulla quota tassata del valore di assegnazione.

Sviluppo contabile:

Data Op.	BilCEE	Sottoconti	Dare	Avere
01/04/n	SP A - C I 3)	Crediti v/clienti	155.040,00	
	CE - A 1)	Alloggi c/assegnazione		150.000,00
	SP P - D 7)	IVA ns/debito		5.040,00
Per rilevazione del credito verso il socio assegnatario sig. Luciano Rossi				

Supposto che il sig. Rossi avesse versato 100.000 Euro in forma auto-finanziata e che per la differenza si sia accollato parte del mutuo ipotecario contratto dalla cooperativa, a P.D. si avranno le seguenti scritture:

Data Op.	BilCEE	Sottoconti	Dare	Avere
01/04/n	SP P - D 4)	Debiti per Mutui Ipotecari	55.040,00	
	SP P - D 3)	Debiti v/soci in c/costruzione	100.000,00	
	SP A - C I 3)	Crediti v/clienti		155.040,00

Il commercialista telematico

Per incasso della fattura n. 1/ XXXX emessa sul sig. L. Rossi con contestuale accollo del mutuo

Si sottolinea la sostanziale uniformità del trattamento contabile nelle cooperative edilizie a proprietà individuale rispetto alla cooperative a proprietà indivisa, eccetto quelle dedicate alla gestione dell'immobile indiviso, che determinano, nelle seconde, per effetto dell'addebito alla cooperativa dei costi di manutenzione, pulizia e gestione dell'immobile comune, l'esigenza di un riaddebito delle stesse – crediamo con iva - ai soci che godono dell'immobile sociale.

Data Op.	BilCEE	Sottoconti	Dare	Avere
01/04/n	SP A - C I 3)	Crediti v/clienti	x	
	CE - A 1)	Ricavi per canoni di godimento immobile		y
	SP P - D 7)	IVA ns/debito		z
Per rilevazione del credito verso il socio per riaddebito della quota spese comuni.				

Data Op.	BilCEE	Sottoconti	Dare	Avere
01/04/n	SP A - C IV 1)	Banca c/c	x	
	SP P - D 14)	Debiti v/soci per spese di gestione		y
Per rilevazione versamento del socio in conto spese di gestione comuni				

Il commercialista telematico

Data Op.	BilCEE	Sottoconti	Dare	Avere
01/04/n	SP P – D 14)	Debiti v/soci per spese di gestione	x	
	SP A - C I 3)	Crediti v/clienti		y
Per incasso del credito verso il socio per riaddebito della quota spese comuni.				

Aspetti tributari delle cooperative edilizie

Le cooperative edilizie sono soggetti I.R.E.S. ed applicano l'I.R.A.P. secondo *il particolare metodo denominato retributivo*, appostando l'imponibile nel rigo IQ16 del modello IRAP 2006. Da segnalare che con la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 7/E del 16/01/2003 è stato precisato il regime tributario delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, in cui l'immobile di proprietà sociale, non essendo considerato né bene-merce né bene strumentale, è tassato secondo le regole fondiarie.

Luglio 2006

COMMERCIALISTA TELEMATICO

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

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

Il commercialista telematico

© 1995 - 2006 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.