

# **AGEVOLAZIONI FISCALI riguardanti L'ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA' DI ALLOGGI DI COOPERATIVE DI ABITAZIONE**

**(normativa in vigore dall'01/01/2001)**

## **ALIQUTA IVA**

L'applicazione dell'IVA con aliquota ridotta (4%) sugli atti notarili di assegnazione in proprietà di alloggi costruiti dalle cooperative è subordinata alle stesse condizioni stabilite per le cessioni, effettuate da imprese o da altre società od Enti soggetti ad IVA, di alloggi da considerarsi "prima casa di abitazione" per l'acquirente.

Tali condizioni (in conformità a quanto stabilito dall'art. 3 comma 131 della Legge 28/12/1995 n. 549, in vigore dall'01/01/1996, successivamente modificato ed integrato dall'art. 33 comma 12 della Legge 23/12/2000 n. 388) sono attualmente le seguenti:

1) l'alloggio deve avere le caratteristiche di casa di abitazione non di lusso secondo i criteri del Decreto Ministero LL.PP. 02/08/1969;

2) le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali C/2 (cantine, magazzini, soffitte), C/6 (autorimesse) e C/7 (posti macchina), quando costituiscono pertinenze di un alloggio, sono assoggettate (limitatamente ad una sola pertinenza per ciascuna categoria) al medesimo trattamento tributario previsto per l'alloggio a servizio del quale dette pertinenze sono destinate, anche se acquistate con atto separato;

3) l'assegnatario deve trovarsi, all'atto del rogito notarile, in una delle seguenti situazioni:

- a) essere residente nel Comune ove è ubicato l'alloggio;
- b) dichiarare nell'atto, a pena di decadenza delle agevolazioni, di voler trasferire la propria residenza nel suddetto Comune entro 18 mesi dal rogito notarile (N.B. da tale dichiarazione deriva l'obbligo di trasferire effettivamente la residenza entro tale termine e di darne prova agli uffici fiscali spontaneamente o su richiesta);
- c) svolgere la propria attività lavorativa, anche se gratuita, o di studio, nel suddetto Comune;
- d) essere alle dipendenze, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, di una ditta che ha la sede o esercita l'attività nello stesso Comune;
- e) essere cittadino italiano emigrato all'estero che acquista l'alloggio come prima casa in qualsiasi Comune del territorio italiano (N.B. non è previsto, in questo caso, l'obbligo di stabilire la residenza entro 18 mesi nel suddetto Comune).

4) Nel rogito notarile di assegnazione l'assegnatario, a pena di decadenza dell'agevolazione, deve inoltre dichiarare:

- a) di non essere titolare esclusivo o in comunione legale col coniuge del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è ubicato l'alloggio oggetto dell'assegnazione;
- b) di non essere titolare esclusivo, o per quote, o in comunione legale col coniuge, del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione o della sola nuda proprietà di altra casa di abitazione ubicata in qualsiasi Comune del territorio nazionale acquistata con una qualsiasi delle modalità sopraindicate dallo stesso assegnatario o dal coniuge con le agevolazioni (cosiddette "agevolazioni prima casa") previste dalle seguenti disposizioni di legge:

- Legge n. 168/1982 art. 1
- Decreto Legge n. 12/1985 art. 2
- Legge n. 415/1991 art. 3
- Decreto Legge n. 14/1992 art. 5
- Decreto Legge n. 237/1992 art. 5
- Decreto Legge n. 293/1992 art. 5
- Decreto Legge n. 348/1992 art. 2
- Decreto Legge n. 388/1992 art. 1
- Decreto Legge n. 455/1992 art. 1
- Decreto Legge n. 16/1993 art. 1

- Decreto Legge n. 155/1993 art. 16
- Legge n. 549/1995 art. 3 comma 131

Resta quindi confermato che coloro che non risultano più titolari dei predetti diritti all'atto del rogito notarile possono nuovamente beneficiare dell'agevolazione fiscale. Vi è inoltre da precisare che le disposizioni di legge qui sopra richiamate non riguardano le seguenti assegnazioni o cessioni di alloggi:

- assegnazioni fatte da Cooperative fino al 31/12/1989 in quanto considerate, fino a quella data, operazioni fuori dal campo di applicazione dell'IVA;
- assegnazioni fatte da cooperative negli anni dal 1990 al 1993 in quanto tali assegnazioni avevano beneficiato dell'aliquota IVA ridotta in applicazione di una normativa specifica che prevedeva l'agevolazione per tutti gli alloggi assegnati dalle cooperative di abitazione, prescindendo dal possesso di qualsiasi requisito di carattere soggettivo da parte dell'assegnatario;
- cessioni fatte prima del 22/05/1993 da imprese costruttrici (cioè da imprese che avevano direttamente effettuato la realizzazione degli alloggi in qualità di titolari della concessione edilizia) in quanto anche per tali cessioni era prevista l'applicazione dell'IVA con aliquota ridotta, prescindendo dal possesso di qualsiasi requisito soggettivo da parte dell'acquirente.

### **CASI PARTICOLARI E PRECISAZIONI**

1) Acquisto di pertinenze con atto separato.

In caso di acquisto, con atto separato, di pertinenze classificabili nelle categorie catastali C/2 (cantine, magazzini, soffitte), C/6 (autorimesse) e C/7 (posti macchina), si applica sul bene pertinenziale l'aliquota IVA del 4% qualora il proprietario dell'abitazione dimostri che al momento in cui ha acquistato l'immobile abitativo era nella situazione richiesta per usufruire delle particolari agevolazioni cosiddette "prima casa". L'esistenza di tale condizione deve essere dichiarata nel rogito notarile di assegnazione della pertinenza e deve essere documentata su richiesta degli uffici fiscali.

2) Alloggi gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi o di cui si abbia la titolarità solo per una quota.

L'agevolazione spetta all'assegnatario anche nel caso egli e/o il coniuge in regime di comunione legale siano titolari del solo diritto di proprietà di un alloggio nel Comune gravato da diritti reali di godimento a favore di terzi (ad esempio, usufrutto), oppure siano titolari non esclusivi, ma solo per una quota, di qualsiasi entità, del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, di un altro alloggio ubicato nel Comune.

3) Coniugi in regime di separazione dei beni.

L'agevolazione spetta all'assegnatario nel caso in cui soltanto il coniuge sia titolare del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nello stesso Comune, qualora sussista tra i coniugi il regime di separazione dei beni.

4) Coniugi in regime di comunione dei beni.

L'agevolazione non spetta all'assegnatario, qualora questi si trovi in regime di comunione legale dei beni col coniuge, nel caso in cui il coniuge non risulti in possesso dei prescritti requisiti soggettivi; la presenza del regime di comunione legale comporta infatti, come conseguenza ai fini delle agevolazioni fiscali "prima casa", la necessità che entrambi i coniugi risultino in possesso dei suddetti requisiti.

5) Acquisto della sola nuda proprietà o di singoli specifici diritti o di quote di comproprietà.

Alle stesse condizioni sopracitate l'agevolazione spetta anche per gli atti traslativi o costitutivi della sola nuda proprietà o del diritto di usufrutto, uso o abitazione, ovvero di quote di comproprietà.

6) Alloggio non ultimato.

Qualora l'assegnazione riguardi un immobile non ultimato alla data del rogito, si può beneficiare dell'agevolazione purchè in presenza di tutti i requisiti previsti. Ovviamente l'ufficio competente successivamente provvederà a verificare l'effettiva esistenza dei requisiti, compreso quello riguardante la tipologia dell'immobile (casa di abitazione non di lusso).

7) Titolarità di diritti su un ufficio adibito ad abitazione.

Qualora l'assegnatario sia già titolare di un immobile classificato in Catasto nella categoria A/10 (ufficio) ma di fatto adibito ad abitazione, l'agevolazione può essere concessa; non ha infatti rilevanza l'utilizzazione di fatto diversa rispetto alla classificazione catastale. L'agevolazione non è invece applicabile nel caso in cui l'assegnatario sia titolare nel Comune dove acquista il nuovo alloggio, di altro immobile classificato o classificabile in Catasto come abitazione, anche se non utilizzato a fini abitativi (tranne nel caso in cui l'alloggio risulti gravato da diritti reali di godimento a favore di terzi ovvero in comproprietà con altri soggetti - ved. punto 2).

8) Contitolarità, con soggetti diversi dal coniuge, di diritti su alloggi ubicati nel Comune.

Qualora l'assegnatario sia titolare in comunione con soggetti diversi dal coniuge, nel Comune dove acquista, di diritti su di una casa di abitazione, può avvalersi delle agevolazioni fiscali purché ricorrano tutte le restanti condizioni.

9) Titolarità di diritti su alloggi ubicati fuori dal Comune ove esiste l'alloggio oggetto di assegnazione.

Qualora l'assegnatario sia già titolare - in via esclusiva o in comunione legale con il coniuge - di diritti o di quote di diritti su immobili situati al di fuori dell'ambito territoriale del Comune in cui viene effettuato il nuovo acquisto, non sussiste alcun ostacolo alla fruizione del beneficio fiscale, purché gli stessi siano stati acquistati senza usufruire dell'agevolazione cosiddetta "prima casa".

10) Titolarità di quote di diritti su alloggi acquistati con le agevolazioni "prima casa".

Qualora l'assegnatario sia titolare, all'atto del rogito notarile, di quote di diritti immobiliari su altra casa di abitazione acquisita in regime agevolato, non può beneficiare nuovamente delle agevolazioni, indipendentemente dall'ubicazione dell'immobile.

11) Acquisto di ulteriore quota di diritti su alloggi di cui si risulti già parzialmente titolari.

Il titolare di una quota di diritti immobiliari su una abitazione, anche se acquistata usufruendo delle agevolazioni fiscali "prima casa", può usufruire nuovamente di tali agevolazioni, purché ricorrano tutte le altre condizioni, qualora acquisti un'ulteriore quota dello stesso immobile.

12) Scioglimento della comunione legale tra i coniugi.

Nel caso in cui, a seguito dello scioglimento della comunione legale, uno dei due coniugi acquisti la titolarità esclusiva della casa di abitazione già facente parte della preesistente comunione, può usufruire anche per tale acquisto delle agevolazioni "prima casa" purché sussistano tutte le altre condizioni.

## **PERDITA DELLE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"**

### **Casi di decadenza**

E' prevista la decadenza dalle agevolazioni "prima casa", con conseguente recupero di imposte ed applicazione di sanzioni ed interessi da parte degli uffici fiscali, nei seguenti casi:

- a) dichiarazioni non veritiere rilasciate nell'atto notarile di assegnazione al fine di ottenere il beneficio dell'agevolazione;
- b) mancato trasferimento della residenza, entro 18 mesi dalla stipula dell'atto, nel Comune ove è ubicato l'alloggio;
- c) vendita o cessione gratuita dell'alloggio prima di 5 anni dal rogito notarile di assegnazione (tranne nel caso in cui si proceda, entro un anno dalla vendita o dalla cessione gratuita, all'acquisto di altro alloggio da adibire a propria abitazione principale). A tale riguardo si precisa che, pur non essendo previsto, nelle disposizioni di legge riguardanti la materia, alcun termine entro cui l'acquirente deve effettivamente utilizzare il nuovo alloggio come propria

abitazione, è tuttavia necessario che tale concreta utilizzazione dell'alloggio si verifichi in un "ragionevole" lasso di tempo, cioè o subito dopo l'atto di acquisto ovvero anche in un periodo di tempo successivo in relazione a particolari circostanze (trasloco, lavori di ristrutturazione, momentanea indisponibilità dell'alloggio a causa di temporanei diritti di godimento a favore di terzi, ecc.) che potrebbero non consentire un'immediata utilizzazione dell'alloggio stesso. Pertanto, in base all'interpretazione ufficiale, fornita dall'Agenzia delle Entrate con Risoluzione n. 192/E del 6-10-2003, la finalità dichiarata nell'atto di acquisto di destinare a propria abitazione l'alloggio acquistato dovrà comunque realizzarsi entro il termine di decadenza del potere di accertamento degli uffici fiscali, cioè entro tre anni dall'acquisto del nuovo alloggio.

**Sanzioni ed interessi**

In caso di perdita delle suddette agevolazioni per i motivi sopraesposti gli uffici fiscali applicheranno a carico del contribuente che ha indebitamente beneficiato delle agevolazioni stesse una penalità pari alla differenza tra l'imposta calcolata con aliquota IVA prevista per le cessioni di alloggi non considerate "prima casa di abitazione" (attualmente 10%) e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota IVA ridotta (4%), aumentata del 30%, oltre agli interessi di mora.

Termini per l'accertamento, da parte degli uffici fiscali, dei requisiti "prima casa" dei beneficiari

L'azione di verifica da parte degli uffici del Ministero delle Finanze relativamente all'effettiva sussistenza del diritto alle agevolazioni "prima casa" (con conseguente applicazione delle relative sanzioni in caso di indebito utilizzo del beneficio fiscale) deve essere accertato entro tre anni dal momento in cui l'ufficio fiscale competente ha il potere di compiere l'accertamento del possesso dei prescritti requisiti in capo ai beneficiari. Pertanto il termine per l'esercizio della suddetta azione di verifica, con riferimento ai tre diversi casi qui sopra indicati, è così stabilito:

- a) in caso di dichiarazioni non veritiere: entro tre anni dalla data di registrazione dell'atto notarile di assegnazione;
- b) in caso di mancato trasferimento della residenza: entro tre anni dalla scadenza dei 18 mesi (cioè quattro anni e mezzo dalla data di registrazione dell'atto notarile di assegnazione);
- c) in caso di cessione dell'alloggio prima di cinque anni senza nuovo acquisto: entro tre anni dalla scadenza del termine di un anno previsto per il nuovo acquisto (cioè quattro anni dalla data dell'atto di vendita o di cessione gratuita).

### **RIDUZIONE DELL'IMPONIBILE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IVA**

In conformità a quanto precedentemente stabilito dall'art. 3, 2° e 3° comma, del D.L. 27/04/1990 n. 90, convertito con Legge 26/06/1990 n. 165, resta confermato che, per l'assegnazione di alloggi da parte di cooperative di abitazione, l'IVA, con aliquota 4% o 10% a seconda dei casi, si applica su un importo imponibile ridotto al 70% o al 50% (a seconda che si tratti di costruzione su area in proprietà o in diritto di superficie) limitatamente alla parte di costo rientrante nei limiti stabiliti per l'edilizia agevolata, purchè l'alloggio faccia parte di fabbricati aventi le caratteristiche di cui all'art. 13 della Legge n. 408 del 02/07/1949.

Il Decreto Legge 30/09/1994 n. 564, convertito nella Legge 30/11/1994 n. 656, ha però introdotto, nell'articolo 2, comma 6°, un'importante modificazione alla suddetta normativa in quanto l'applicazione dell'IVA su un imponibile ridotto al 70% o al 50% è ammessa soltanto se l'alloggio oggetto del rogito notarile di assegnazione è adibito a propria abitazione principale; occorre quindi il requisito della residenza nell'alloggio stesso da parte dell'assegnatario.

### **PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI**

- Decreto Presidente della Repubblica n. 131 del 26/04/1986 (Testo Unico Imposta di Registro) - Tariffa Parte Prima, articolo 1 - nota II Bis aggiunta dall'art. 16 del D.L. 22/05/1993 n. 155 convertito con Legge 19/07/1993 n. 243 modificata con l'art. 3, comma 131, della Legge n. 549 del 28/12/1995.
- Decreto Legge n. 90 del 27/04/1990 convertito con Legge n. 165 del 26/06/1990 - Articolo 3 (comma 2 e comma 3).
- Decreto Legge n. 557 del 30/12/1993 convertito con Legge n. 133 del 26/02/1994 - Articolo 4 (comma 1) e 13 (comma 2).

- Decreto Legge n. 564 del 30/09/1994 convertito con Legge n. 656 del 30/11/1994 - Articolo 2 (comma 6).
- Decreto Legge n. 141 del 23/02/1995 convertito con Legge n. 85 del 22/03/1995 - Articolo 10 (comma 1).
- Circolare Ministero Finanze n. 1/E del 02/03/1994.
- Circolare Ministero Finanze n. 108/E del 03/01/1996.
- Circolare Ministero Finanze n. 182/E dell'11/07/1996.
- Circolare Agenzia delle Entrate n. 19/E dell'01/03/2001.
- Circolare Agenzia delle Entrate n. 69/E del 14/08/2002.

Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 192/E del 6