

COOP

di MAURIZIO MAGNAVINI

Cooperative edilizie indivise e soggettività Iva

A parere dell'Agenzia delle Entrate, la mancata previsione di un canone di godimento, posto a carico dei soci assegnatari degli alloggi realizzati dalla cooperativa edilizia, determina il venir meno della soggettività passiva ai fini Iva.

In risposta a un'istanza di interpello, l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni chiarimenti in ordine alla rilevanza ai fini Iva delle attività poste in essere da una cooperativa edilizia che, al contempo, opera sia in qualità di **cooperativa a proprietà divisa** (assegnando ai soci gli alloggi in diritto di proprietà), sia in qualità di **cooperativa a proprietà indivisa** (assegnando ai soci gli alloggi in diritto di godimento). Sotto questa seconda veste, la cooperativa si pone lo scopo di costruire gli alloggi che, pur assegnati in godimento ai soci, rimangono nella piena proprietà della cooperativa stessa, che ne cura la manutenzione e la gestione. Rappresenta, in particolare, la cooperativa istante come l'assegnazione in godimento degli alloggi ai soci avvenga **senza la previsione di un canone specifico**; viene infatti precisato nel quesito sottoposto all'Agenzia delle Entrate come, a seguito dell'assegnazione avvenuta contestualmente all'atto dell'ammissione alla cooperativa in qualità di soci, a essi non è stato mai richiesto un canone di godimento a fronte della citata assegnazione. Preso atto delle condizioni in forza delle quali si consente ai soci di **godere dell'immobile in via sostanzialmente gratuita**, l'Agenzia delle Entrate ritiene che debba considerarsi **assente**, nel caso considerato, **la soggettività passiva Iva in capo alla cooperativa stessa, per mancanza del requisito oggettivo**. Ricorda, infatti, l'Agenzia come non sia da considerarsi attività commerciale il possesso e la gestione di unità immobiliari di natura civile, da parte di società o enti, qualora la partecipazione a essi consenta il godimento personale o familiare a titolo gratuito, o con previsione di un corrispettivo inferiore al valore normale, ovvero quando tale godimento sia conseguito indirettamente dai soci o partecipanti.

In conclusione, a parere dell'Agenzia delle Entrate, la mancata previsione di un canone di godimento determina l'impossibilità di ravvisare in capo all'Istante il ricorrere della soggettività passiva ai fini Iva. Nel quesito posto all'attenzione dell'Agenzia delle Entrate, la cooperativa chiedeva conferma in ordine alla **possibilità di compensare il credito Iva** emergente dall'attività svolta dalla stessa, con altri debiti di natura tributaria, oppure di procedere con la relativa richiesta di rimborso, pur in assenza di operazioni attive, se non quelle di assegnazione degli alloggi ai soci. Coerentemente con le premesse sopra ricordate, l'Agenzia, con la risposta 13.03.2024, n. 70, ha evidenziato come **l'assenza della soggettività passiva ai fini Iva determini il venir meno del presupposto per l'esercizio del diritto alla detrazione dell'imposta**, ai sensi dell'art. 19 e seguenti D.P.R. 633/1972. Tale diritto compete nella misura in cui i beni o i servizi acquistati siano impiegati ai fini dello svolgimento di operazioni soggette a imposta. La preclusione del diritto alla detrazione, in forza dei principi enunciati, determina evidentemente il venir meno della possibilità per la cooperativa edilizia di vantare un credito Iva da poter utilizzare in compensazione, o da chiedere arimborso.

PRODOTTO EDITORIALE

Ratio Coop

Trimestrale dedicato alle società cooperative:
fisco, amministrazione, lavoro.

SCOPRI
L'ABBONAMENTO

