

Attualità

Cooperative edilizie dal volto umano

3 Maggio 2007

Per quelle a proprietà indivisa sono detraibili gli interessi passivi sui finanziamenti contratti per l'acquisizione degli immobili assegnati in godimento ai soci a scopo abitativo

Thumbnail Image not found or type unknown L'Agenzia delle entrate, con la **risoluzione n. 71/E** del 18 aprile, ha riconosciuto alle società cooperative a proprietà indivisa la detraibilità, ai fini Ires, degli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti a qualsiasi titolo (mutuo, prestito sociale, prestito da enti pubblici) per l'acquisizione degli immobili assegnati in godimento ai soci a scopo abitativo, precisando che le stesse debbano applicare, per la determinazione dell'ammontare di interessi detraibile, le disposizioni di cui all'articolo 15, commi 1, lettera b), e 1-ter, del Tuir.

Il parere espresso dall'Agenzia delle entrate, in risposta a un quesito posto da un'associazione in rappresentanza delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, tiene conto delle specifiche disposizioni normative che disciplinano tali soggetti e, in particolare, dell'articolo 2, comma 5, della legge 23 dicembre 2000, n. 388. La norma stabilisce che "*ai fini della determinazione del reddito delle cooperative edilizie a proprietà indivisa si deduce un importo pari alla rendita catastale di ciascuna unità immobiliare adibita ad abitazione principale dei soci assegnatari e delle relative pertinenze*".

In considerazione del fatto che fine della disposizione è quello di favorire lo sviluppo di tali particolari forme associative, il cui scopo mutualistico concerne essenzialmente le attività di acquisto, costruzione e gestione di immobili, specie di edilizia economica e popolare, da assegnare in godimento d'uso ai propri soci, il legislatore ha, quindi, ritenuto applicabile alle cooperative edilizie a proprietà indivisa la disposizione ordinariamente prevista per le sole persone fisiche,

consistente nella deducibilità dal reddito prodotto di un importo pari alla rendita catastale relativa alle unità immobiliari adibite ad abitazione principale.

Di conseguenza, tenuto conto che l'articolo 15 del Tuir riconosce alle persone fisiche la detrazione degli interessi passivi e degli oneri accessori relativi a mutui ipotecari contratti per l'acquisto (comma 1, lettera *b*), e per la costruzione (comma 1-ter) dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, in base a quanto previsto dalla risoluzione in commento, tali disposizioni si rendono applicabili anche nella determinazione del reddito delle società cooperative a proprietà indivisa.

Il documento di prassi precisa che resta comunque applicabile (nell'ipotesi di società diverse dalle società cooperative in oggetto) il comma 2 dell'articolo 90, che, con una disposizione di carattere speciale e derogatorio rispetto al principio generale di inerenza dei componenti negativi di reddito, stabilisce un divieto assoluto di deducibilità di tutti i componenti relativi agli immobili, compresi gli interessi passivi a essi relativi, sia di funzionamento, che di finanziamento.

Nella compilazione del modello "Unico SC", le società cooperative a proprietà indivisa dovranno comunque compilare, in applicazione dell'articolo 90 del Tuir, il rigo RF14 per indicare, tra le variazioni in aumento dell'utile o della perdita risultante dal bilancio, il reddito dell'immobile non costituente bene strumentale. Tale reddito, come ribadito dalla risoluzione, corrisponde al maggiore dei valori tra la rendita catastale (rivalutata del 5 per cento) e il canone di locazione, ridotto fino a un massimo del 15 per cento.

Il rigo RF14 si presenta nel modo sotto riportato.

La deduzione della rendita catastale e la detrazione degli interessi passivi vanno indicate in due specifici rigi. In particolare:

- nella colonna 2 del rigo RF58, le società cooperative a proprietà indivisa riporteranno la rendita catastale di ciascuna unità immobiliare adibita ad abitazione principale dei soci assegnatari e delle relative pertinenze; in tal modo viene "neutralizzata" la variazione in aumento di cui al rigo RF14.

- nel rigo RN9, le società cooperative a proprietà indivisa indicheranno gli interessi passivi detraibili dall'imposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 15, commi 1, lettera b), e 1-ter, del Tuir, in modo da abbattere l'imposta corrispondente al reddito imponibile, di cui al rigo RN8.

Ai fini Irap, le società cooperative a proprietà indivisa sono disciplinate dall'articolo 17, comma 4, del Dlgs n. 446/1997, che prevede l'applicazione dell'articolo 10, commi 1 e 2, vale a dire del cosiddetto metodo "retributivo" di determinazione della base imponibile.

Nel quadro IQ, il valore della produzione lorda delle società cooperative a proprietà indivisa va indicato nel rigo IQ16, appositamente riservato a tali soggetti.

In tale rigo deve, quindi, essere indicato:

- l'ammontare delle retribuzioni sostenute per il personale dipendente
- l'ammontare dei redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente, di cui all'articolo 50 del Tuir, ivi compresi i compensi per collaborazioni coordinate e continuative, sempreché non costituenti per il prestatore compensi rientranti nella propria attività professionale o artistica
- l'ammontare dei compensi per prestazioni di lavoro autonomo occasionale (esclusi quelli sostenuti a fronte dell'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere), di cui all'articolo 67, comma 1, lettera l), del Tuir.

Con riferimento alle retribuzioni e ai compensi di cui al rigo IQ16 occorre precisare che nell'ipotesi in cui le società cooperative a proprietà indivisa svolgano anche un'attività commerciale:

- non vanno indicate le somme corrisposte a dipendenti o collaboratori che sono esclusivamente impiegati nell'attività commerciale svolta dalla società cooperativa
- occorre procedere a una riduzione delle somme corrisposte a dipendenti o collaboratori impiegati sia nell'attività "istituzionale" della società cooperativa che nell'attività commerciale. Per la riduzione si utilizza il criterio del rapporto tra l'ammontare dei ricavi e degli altri proventi commerciali rilevanti ai fini Irap, e l'ammontare complessivo di tutti i ricavi e proventi.

di

Flavio Ferrini

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/cooperative-edilizie-dal-volto-umano>