

Giurisprudenza

Detrazione alla coop e non al socio per il mutuo ancora non frazionato

11 Settembre 2018

Lo sconto fiscale è riconosciuto a titolo di rimborso degli interessi passivi e oneri accessori corrisposti per il prestito richiesto e, quindi, va a chi ne sostiene concretamente il “peso”



In base all'articolo 13-*bis* (ora articolo 15) del Dpr 917/1986, il diritto alla detrazione degli interessi passivi sul mutuo stipulato da una cooperativa edilizia a proprietà indivisa e ancora non frazionato, non spetta al socio, ma esclusivamente alla cooperativa che ha contratto il finanziamento ed è proprietaria dell'immobile.

Questo il principio affermato dalla Corte di cassazione con la sentenza n. 21092 del 24 agosto 2018.

La vicenda processuale

L'articolo 15, comma 1, lettera b), del Tuir, riconosce una detrazione di imposta, pari al 19% degli interessi passivi e relativi oneri accessori corrisposti in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca, contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a 4mila euro complessivi.

La stessa norma prevede, inoltre, come la detrazione spetti *“nello stesso limite complessivo e alle stesse condizioni, anche con riferimento alle somme corrisposte dagli assegnatari di alloggi di cooperative e dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione, alla cooperativa o all'impresa costruttrice a titolo di rimborso degli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione relativi ai mutui ipotecari contratti dalla stessa e ancora indivisi”*.

Nella vicenda in esame, l'Agenzia delle entrate, come previsto dall'articolo 36-*ter* del Dpr

600/1973, disconosceva, in capo al contribuente, la detrazione per interessi passivi su mutuo ipotecario, prevista dal vigente articolo 13-*bis* (ora articolo 15), comma 1, lettera b, Tuir. Nel caso di specie, infatti, il mutuo era stato contratto da una cooperativa edilizia a proprietà indivisa della quale il contribuente era socio.

Impugnando la cartella di pagamento, il contribuente proponeva ricorso alla Commissione tributaria provinciale, che lo accoglieva riconoscendo fondate le sue doglianze.

Avverso tale decisione si appellava l'agenzia delle entrate.

La Commissione tributaria regionale del Veneto, confermando il pronunciamento di primo grado, riteneva come, dal tenore del richiamato articolo 13-*bis*, la condizione per il riconoscimento della detrazione degli oneri si fondava sulla circostanza che il socio fosse "assegnatario" di un alloggio della cooperativa e che il mutuo fosse a carico del socio assegnatario, anche se indiviso. Per la Ctr, quindi, se ciò che rilevava era il mutuo indiviso, anche la proprietà complessiva degli alloggi poteva essere indivisa allo stesso fine, in un'interpretazione necessariamente coerente e ragionevole.

Ricorreva per cassazione l'ufficio, affidando la censura del pronunciamento di secondo grado alla violazione e falsa applicazione dell'articolo 13-*bis*, Dpr 917/1986, in relazione all'articolo 360 comma 1, n. 3, cpc, in quanto il diritto alla detrazione degli interessi passivi sul mutuo contratto da una cooperativa e ancora indiviso non spetta al socio di cooperativa edilizia a proprietà indivisa, ma esclusivamente alla cooperativa che ha contratto il mutuo ed è proprietaria dell'immobile.

La pronuncia della Corte suprema

Con la sentenza in commento, la Cassazione ha ribaltato entrambi i pronunciamenti di merito, disconoscendo in capo al contribuente il diritto alla detrazione in parola.

Secondo la ricostruzione fornita dalla Corte suprema, ai sensi del disposto all'articolo 13-*bis* del Tuir, la detrazione in questione spetta - nello stesso limite complessivo e alle stesse condizioni - anche con riferimento alle somme corrisposte dagli assegnatari di alloggi di cooperative e dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione, alla cooperativa o all'impresa costruttrice a titolo di rimborso degli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione relativi ai mutui ipotecari contratti dalla stessa e ancora indivisi.

Pertanto, dal significato reso esplicito dallo stesso testo normativo, la detrazione spetta unicamente alla cooperativa e non, come sostenuto dai giudici di merito, anche al socio assegnatario.

La Corte, richiamando diverse pronunce di legittimità (Cassazione, pronunce 25931/2017,

4550/2015 e11949/2016), ha motivato come *“la giustificazione della detrazione è correlata all'accensione di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e dunque ad un rapporto riferibile, come nel caso in esame, formalmente e sostanzialmente, alla cooperativa e non ai singoli soci, trattandosi di mutui ipotecari ancora indivisi, come del resto ancora indivisa è la proprietà degli immobili, essendo i soci assegnatari degli alloggi in godimento, e non in forza di un diritto di proprietà; che in definitiva la detrazione spetta a titolo di rimborso degli interessi passivi e degli oneri accessori corrisposti dalla cooperativa in forza dei << mutui ipotecari >> da essa stessa << contratti >>”*.

Atteso l'accoglimento del ricorso, i giudici di legittimità hanno cassato la sentenza impugnata e, non ritenendo necessario alcun ulteriore accertamento in fatto, hanno deciso nel merito con il rigetto del ricorso introduttivo proposto dal contribuente.

di

Stefano Pomes

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/detrazione-alla-coop-e-non-al-socio-mutuo-ancora-non-frazionato>