

Assegnazione di alloggio agevolata al socio che rispetta i termini di inalienabilità

di Sara Agostini

L'approfondimento

La Corte di Cassazione è intervenuta sull'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nei confronti dei soci di cooperative edilizie di abitazione per l'acquisto di immobili, affermando che è possibile usufruire delle agevolazioni «prima casa» a condizione che l'immobile assegnato non sia venduto dal socio assegnatario per un periodo di cinque anni.

Riferimenti

Corte di Cassazione, ordinanza 4 gennaio 2011, n. 178
D.L. 31 ottobre 1980, n. 693, art. 8

L'Agenzia delle Entrate ha inviato un avviso di liquidazione e di irrogazione di sanzioni per le imposte di registro, ipotecarie e catastali nei confronti di un socio di cooperativa edilizia di abitazione, sull'assunto che questi non era tenuto a godere delle aliquote agevolate previste dalla legge, in quanto aveva alienato l'immobile prima del termine previsto dalla normativa vigente.

La Commissione Tributaria Regionale di Napoli, Sez. staccata di Salerno, con la sentenza n. 149 del 9 giugno 2006¹, ha rigettato il ricorso dell'Amministrazione finanziaria, confermando la decisione di primo grado che aveva annullato l'avviso di liquidazione.

La normativa

L'Agenzia delle Entrate procede con ricorso presso la Corte di Cassazione, adducendo la violazione:

- del n. 21, parte 2, Tariffa all. A al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633;

- dell'art. 1, nota 2 bis, Tariffa 1, all. al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (cfr. Tavola n. 1).

Il punto fondamentale della questione attiene alle modalità di fruizione delle agevolazioni tributarie per l'acquisto dell'immobile da parte del socio di cooperativa edilizia e, in particolare, da quando far decorrere il termine di cinque anni, trascorsi i quali il proprietario può alienare l'immobile senza perdere i suddetti benefici (cfr. Tavola n. 2).

La Corte di Cassazione, invece, muove dall'analisi normativa dell'art. 12 del D.Lgs. luogotenenziale 5 aprile 1945, n. 141 e dell'art. 8 del D.L. 31 ottobre 1980, n. 693². Le disposizioni stabiliscono, proprio per il socio di cooperativa edilizia, assegnatario di un alloggio, la possibilità di usufruire di agevolazioni dell'imposta fissa di registro e dell'imposta ipotecaria ridotta «a condizione che l'immobile assegnato non sia venduto dal socio assegnatario per un periodo di cinque anni».

I Giudici, quindi, puntualizzano che le imposte sono pagate in misure minore rispetto all'ordinario, purché non vi sia alienazione della casa prima del termine previsto dalla legge.

La Giurisprudenza

La Corte di Cassazione si è pronunciata, in passato, su una identica fattispecie, analizzando il concetto di «termine» dal quale far decorrere il periodo quinquennale necessario, per il socio, al godimento

Sara Agostini - Giurista d'impresa - <http://saraagostini.postilla.it/>

Note:

1 Depositata il 3 luglio 2006.

2 Convertito nella legge 22 dicembre 1980, n. 891.

delle agevolazioni tributarie. In particolare, la normativa sottolinea il concetto di «assegnazione» ed è proprio sul significato giuridico di tale nozione che i Giudici si sono soffermati.

Nella sentenza 25 maggio 2002, n. 7684³, dunque, la Corte ha esaminato un caso simile e ha stabilito che il termine «assegnazione», per l'appunto, non appare identificabile con quello di «immissione in possesso» ovvero di «consegna dell'immobile», bensì è un sinonimo di «trasferimento della proprietà» dalla cooperativa al socio⁴. L'ordinamento giuridico, infatti, conosce l'assegnazione quale trasferimento della proprietà in alcuni casi quali:

- l'esecuzione forzata, in cui l'assegnazione si pone in alternativa alla vendita;
- l'espropriazione mobiliare, in cui il denaro viene assegnato al creditore e gli viene trasferita la proprietà;
- l'espropriazione immobiliare, in cui il creditore può chiedere l'assegnazione di un bene entro un

certo limite di prezzo ed il Giudice assegna il bene, fissando un termine per il conguaglio.

La giurisprudenza della Corte aveva, poi, già avuto occasione di precisare che «l'assegnazione in favore del socio dell'alloggio realizzato da una società cooperativa edilizia è, al pari della compravendita, un contratto con effetti reali che si perfeziona con il consenso delle parti e determina il trasferimento all'acquirente della proprietà del bene immobile che ne è oggetto (...)»⁵.

Note:

- 3 Corte di Cassazione, sez. trib., sentenza 25 maggio 2002, n. 7684.
- 4 La Corte di Cassazione, sezione Tributaria civile, si è pronunciata nello stesso modo anche nella sentenza 30 maggio 2008, n. 14513.
- 5 Corte di Cassazione, sez. civ. I, 23 marzo 2004, n. 5724. Sul l'argomento G. Cannavò, *Le cooperative edilizie di abitazione*, Milano, 2007, pag. 121; Consiglio Nazionale del Notariato, «Le cooperative edilizie tra leggi speciali e Codice civile», Studio n. 85-2006/I.

Tavola n. 1 - La normativa

Normativa	Contenuto
D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, n. 21, parte 2, Tariffa all. A	Tabella A/2 - Parte II - Beni e servizi soggetti all'aliquota del 4% (...) 21) case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota; (...)
D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 1, nota 2 bis, Tariffa 1, all.	Tariffa 1 Articolo 1: Atti soggetti a registrazione in termine fisso (...) 4. In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

L'acquisto della proprietà dell'alloggio da parte del socio, inoltre, si verifica al termine di un procedimento plurifasico ed «il momento della assegnazione non può di per sé solo dispiegare alcun effetto traslativo, senza la successiva stipula del contratto di mutuo individuale»⁶.

Solo la data della registrazione della compravendita, sempre secondo i Giudici⁷, «segna la nascita della possibilità (e del dovere) dell'ufficio di acclarare la non spettanza del beneficio, richiedendo il versamento della maggior somma dovuta in applicazione dell'aliquota ordinaria».

Il giudizio della Corte di Cassazione

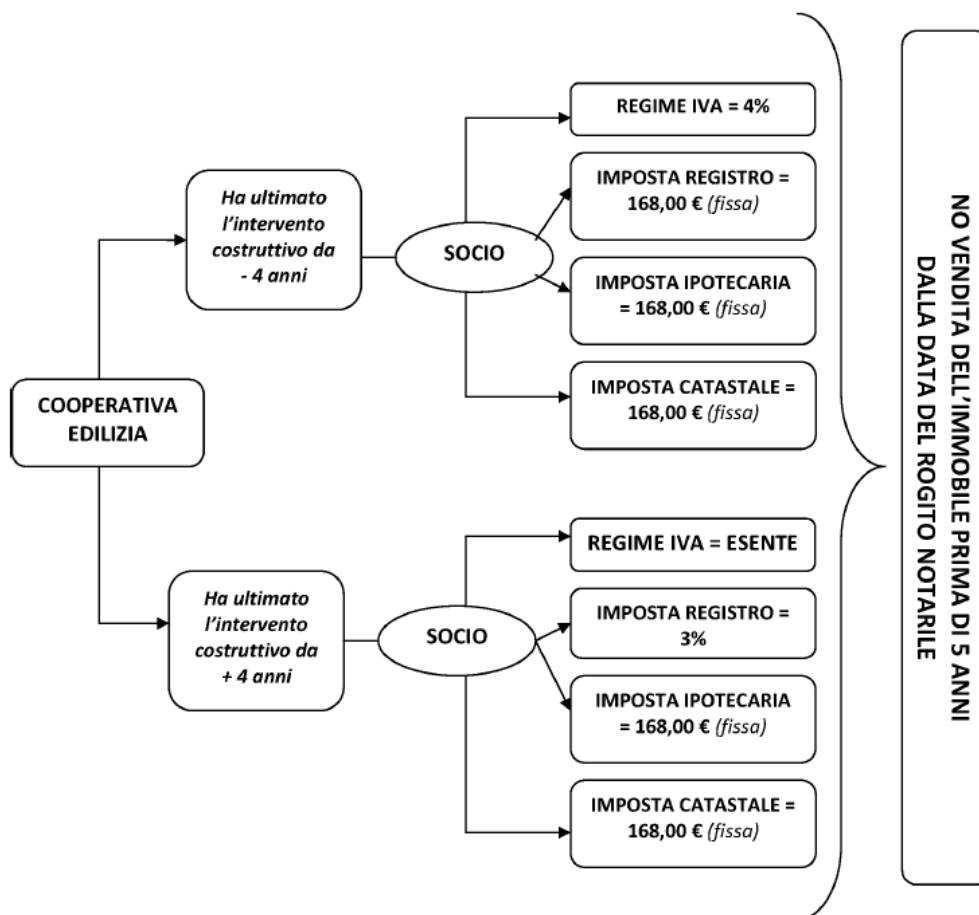
La Suprema Corte, quindi, ha confermato nell'ordinanza n. 178 del 4 gennaio 2011, che il termine assegnazione non va inteso nel senso di immissione del possesso, ma di attribuzione patrimoniale e ciò implica il trasferimento della proprietà dell'allog-

Note:

⁶ La Corte di Cassazione, civ., sez. II, sentenza 27 febbraio 200, n. 4626 precisa che «l'assegnazione di un alloggio ad un socio di cooperativa per l'edilizia residenziale pubblica, fruente di contributo erariale, non è assimilabile alla compravendita, perché gli conferisce soltanto un diritto di godimento».

⁷ Corte Cass., SS.UU., sentenza 21 novembre 2000, n. 1196.

Tavola n. 2 - Assegnazione alloggi ai soci (prima casa)



gio; il quinquennio, perciò, decorre dall'atto pubblico di acquisto del bene ovvero dalla stipula dell'atto notarile con cui il socio acquista definitivamente l'immobile.

Appare, infine, interessante sottolineare come la stessa Agenzia delle Entrate sia intervenuta sul punto con la risoluzione n. 67/E del 17 marzo 2009⁸ nella quale si precisa come, fino all'assegnazione definitiva ovvero al trasferimento al socio, la cooperativa rimane proprietaria dell'immobile ed il pe-

Soluzioni operative

Agevolazioni prima casa: termini di decorrenza dell'inalienabilità

Le agevolazioni tributarie previste per l'imposta di registro, catastale e ipotecaria per l'acquisto di immobile da parte del socio di cooperativa edilizia sono applicabili a condizione che il socio assegnatario non venda l'immobile per un periodo di cinque anni, decorrente dall'assegnazione, intesa nel senso di attribuzione patrimoniale dell'alloggio ovvero con il trasferimento della proprietà che si ha attraverso l'atto pubblico di acquisto del bene.

riodo quinquennale di inalienabilità decorre dalla data del rogito notarile che dà luogo al trasferimento del diritto reale di proprietà dalla cooperativa al socio assegnatario⁹.

Note:

8 La risoluzione ha come oggetto «Istanza di interpello, art. 11, legge 27 luglio 2009, n. 212 - Cooperative edilizie - Assegnazione di alloggi ai soci - Decadenza agevolazioni prima casa - Termine quinquennale di inalienabilità dell'alloggio: decorrenza».

9 C. De Stefanis, «Benefici prima casa: i cinque anni di inalienabilità decorrono dalla data del rogito», in questa *Rivista* n. 4/2009, pag. 21.