



Città di Castel Maggiore - Provincia di Bologna

Via Matteotti, 10 - 40013 Castel Maggiore - Cod. Fisc. 00819880378 Tel. 051/6386707

Il Settore Servizi Finanziari - Servizio Tributi - e-mail: entrate@comune.castel-maggiore.bo.it

pec: comune.castelmaggiore@pec.renogalliera.it

SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA SOGGETTI PASSIVI

TIPOLOGIE DI COOPERATIVE

E' necessario distinguere tra due tipologie di cooperative edilizie:

- la cooperativa edilizia a proprietà **divisa** (più diffuse): i soci aderiscono alla cooperativa con lo scopo di ottenere l'assegnazione in proprietà di un alloggio. Solitamente vi è una prima assegnazione (consegna chiavi) e successivamente viene fatto il vero e proprio atto di vendita. Tra questi due momenti possono passare anche diversi mesi o anni.
- la cooperativa edilizia a proprietà **indivisa** (meno diffuse): i soci aderiscono alla cooperativa con l'intento di ottenere l'assegnazione in godimento a tempo indeterminato di un alloggio (è praticamente un contratto di locazione a tempo indeterminato).

SOGGETTI PASSIVI E DECORRENZA

Se la cooperativa è a proprietà **divisa**, il soggetto passivo ai fini IMU e TASI (precedentemente ICI) è la cooperativa stessa fino al **giorno di assegnazione** delle abitazioni ai soci, mentre a partire da tale data il soggetto passivo è il **socio assegnatario**.

In particolare il diritto reale di "proprietà" si trasferisce solo con il rogito, ma con l'assegnazione si realizza in capo all'assegnatario un "diritto reale di abitazione" che lo rende soggetto passivo d'imposta.

Si tratta di un passaggio di titolarità in capo al socio chiarito dal Ministero dell'Economia già dal 1993 e oggetto di giurisprudenza di Cassazione costante e consolidata

Se invece la cooperativa è a proprietà **indivisa**, il soggetto passivo ai fini IMU e TASI (precedentemente ICI) è **sempre la cooperativa**, in quanto i soci non sono titolari delle abitazioni loro assegnate.

DICHIARAZIONI DA PRESENTARE

Il socio di cooperativa a proprietà divisa cui viene assegnato l'alloggio (prima del rogito) è tenuto a presentare la **dichiarazione su modello ministeriale** per comunicare l'inizio della soggettività passiva a decorrere dall'avvenuta assegnazione. La scadenza per la presentazione è il 30 giugno dell'anno successivo.

NORMATIVA

<p>D.Lgs. 504/1992 Art. 1 Comma 2</p> <p>Presupposto ICI</p>	<p>1. (...) 2. Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.</p>
<p>D.Lgs. 504/1992 Art. 3 Comma 1</p> <p>Soggetti Passivi ICI (poi IMU/TASI)</p>	<p>1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui al comma 2 dell'articolo 1, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.</p>
<p>MEF Circolare n. 4 del 09/06/1993, ribadita con la Circolare n. 172 del 14/06/1995</p>	<p>(...) il soggetto obbligato al pagamento dell'ICI sul valore del fabbricato (...) è la società cooperativa, quanto proprietaria del fabbricato stesso, ovvero il socio assegnatario, in quanto titolare di un diritto reale di abitazione.</p>
<p>Corte di Cassazione Sentenze 5802/1999 7273/1999 18294/2004 22570/2004 21451/2009 7514/2010</p>	<p>Ai fini ICI (i cui soggetti passivi sono richiamati poi dalla normativa IMU e TASI) la Corte di Cassazione con giurisprudenza costante ha da tempo ritenuto che l'obbligo del socio di cooperativa edilizia a proprietà divisa di pagare sorge fin dal momento in cui egli acquista il possesso dell'immobile tramite l'assegnazione e non solo a partire dal momento in cui ne ottiene la proprietà con il rogito di acquisto definitivo.</p> <p>Diverso è il caso di "patto di futura vendita" che non fa sorgere alcun diritto in capo al socio, mentre l'atto di assegnazione (consegna chiavi) mette l'alloggio nella disponibilità del socio che ne entra in possesso.</p>
<p>Istruzioni Dichiarazione IMU Decreto MEF 30/10/2012</p>	<p>1.3 IN QUALI CASI SI DEVE PRESENTARE LA DICHAIRAZIONE IMU (...) IL COMUNE NON E' COMUNQUE IN POSSESSO DELLE INFORMAZIONI NECESSARIE PER VERIFICARE IL CORRETTO ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGAZIONE TRIBUTARIA. Le fattispecie più significative sono le seguenti: - (...) - l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa, in via provvisoria. A questo proposito, si ricordano le sentenze della Corte di Cassazione, Sez. V, del 18 agosto 2014, n. 16130 e del 1° dicembre 2004, n. 22570 che in tema di ICI ha precisato che essendo il presupposto del tributo il possesso degli immobili è tenuto al pagamento dell'imposta l'assegnatario, anche provvisorio, di alloggio di cooperativa edilizia, nonostante non sia stato ancora stipulato l'atto notarile di trasferimento della proprietà in suo favore. Detto principio deve essere applicato anche all'IMU, essendo rimasto sostanzialmente invariato rispetto all'ICI il presupposto impositivo del nuovo tributo.</p>

PAGAMENTO IMU E TASI

Nel caso della cooperativa a proprietà divisa, dal momento in cui il socio riceve l'alloggio (assegnazione con consegna chiavi) è soggetto passivo.

Come avviene per tutti gli altri contribuenti, dalla data di inizio del possesso e fintanto che non utilizza l'immobile come propria abitazione principale (cioè non acquisisce subito dimora e residenza anagrafica) è tenuto al pagamento dell'IMU con aliquota ordinaria del 10,6 per mille.

Solo dalla data in cui sussistono i requisiti di dimora abituale e residenza anagrafica può usufruire delle agevolazioni previste per l'abitazione principale e le pertinenze (nei limiti di legge di una per categoria tra C2, C6 e C7) ovvero dal 2016 l'esclusione da IMU e TASI.