

Risoluzione del 17/03/2009 n. 67 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Istanza di interpello, articolo 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 - Cooperative edilizie - Assegnazione di alloggi ai soci - Decadenza agevolazioni prima casa - Termine quinquennale di inalienabilita' dell'alloggio: decorrenza

Sintesi: Il trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici "prima casa" costituisce causa di decadenza dalle suddette agevolazioni, se posto in essere prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto. Per i soci di cooperative edilizie, a proprieta' divisa, il periodo quinquennale di inalienabilita' degli immobili acquistati con i benefici "prima casa", pena la decadenza dalle agevolazioni, decorre non dalla data del verbale di consegna, atto idoneo a trasferire la proprieta', bensì dalla data dell'assegnazione definitiva, a seguito della quale il socio diviene proprietario dell'alloggio.

Testo:

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'articolo 1, Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, e' stato esposto il seguente

Quesito

Il Signor TIZIO fa presente che in data ... 1997 ha ricevuto in assegnazione dalla cooperativa edilizia, a proprieta' divisa, denominata "ALFA s.c. a r.l.", un immobile da destinare ad abitazione principale. In occasione del trasferimento della proprieta' del predetto immobile, formalizzato con rogito notarile del ... 2008, ha goduto delle agevolazioni "prima casa".

L'istante rappresenta di avere intenzione di vendere l'immobile e chiede di conoscere se il vincolo quinquennale di inalienabilita' di cui alla Nota II-bis punto 4, dell'articolo 1, Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 recante "Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro" (TUR), decorra dalla data del verbale di consegna, atto con cui si perfeziona l'assegnazione provvisoria dell'immobile, oppure dalla data del rogito notarile che determina il trasferimento della proprieta' dalla cooperativa al socio assegnatario.

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

Premesso che il trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito di un immobile acquistato con i benefici "prima casa" costituisce causa di decadenza dalla suddetta agevolazione, se posto in essere prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del suo acquisto, si ritiene che per i soci di cooperative edilizie, a proprieta' divisa, assegnatari di alloggi, il quinquennio decorra dalla data del verbale di consegna e non dalla data del rogito notarile.

Parere della direzione

In riferimento al quesito in esame, si osserva, preliminarmente, che le cooperative a proprieta' divisa, o individuale, hanno come oggetto sociale la costruzione e l'acquisto di case da assegnare in proprieta' ai soci.

Rappresenta una prassi consolidata quella per cui il socio della cooperativa e' immesso nel possesso dell'immobile di cui e' prenotatario prima della stipula del rogito notarile di trasferimento. Al riguardo si rileva che l'articolo 98 del R.D. 28 aprile 1938 n. 1165, recante "Approvazione del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica", richiamato nel verbale di consegna del ... 1997, redatto tra la societa' cooperativa a responsabilita' limitata "ALFA" e l'istante, stabilisce, tra l'altro, che "la consegna perfezionata nel modo suddetto

conferisce al socio tutti gli obblighi ed i diritti di legge".

Il R.D. n. 1165 del 1938, richiamato nel predetto verbale di consegna dell'alloggio, stabilisce, tra l'altro, che il socio della cooperativa, a seguito dell'assegnazione in via provvisoria, vanta, sull'immobile, in aggiunta allo ius possidendi, anche il diritto ad acquistarne la proprietà'.

Ne consegue che fino all'assegnazione definitiva (i.e. trasferimento) al socio, la cooperativa rimane proprietaria dell'immobile e la legittimazione a possedere l'alloggio - successivamente al verbale di consegna - deriva da un diritto personale che l'assegnatario vanta nei confronti della cooperativa in dipendenza del rapporto sociale.

Tale conclusione è coerente con l'indirizzo della Corte di Cassazione la quale, nel precisare che l'acquisto della proprietà' dell'alloggio da parte del socio di cooperativa edilizia a proprietà' divisa si verifica al termine di un procedimento plurifasico, chiarisce, altresì', che "l'assegnazione dell'alloggio al socio non può di per se' spiegare alcun effetto traslativo senza la successiva stipula del contratto di mutuo individuale, perché' essa attribuisce esclusivamente un diritto di godimento ..." (Cass. Civ., sez. II, 27 febbraio 2007, n. 4626).

Tanto premesso, tenuto conto della inidoneità' della natura dell'atto di assegnazione provvisoria a dar luogo al trasferimento del diritto di proprietà' dell'alloggio, si osserva che la nota II-bis, punto 4, posta in calce all'articolo 1, Tariffa parte prima allegata al TUR, stabilisce che ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro con aliquota agevolata è necessario che sia posto in essere un atto traslativo del diritto di proprietà' di case non di lusso, ovvero atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà', usufrutto, uso e abitazione. La medesima disposizione prevede, altresì', che il periodo quinquennale di inalienabilità' dei beni acquistati godendo dell'agevolazione tributaria in esame decorre dalla data del loro acquisto.

Peraltro, solo la data della registrazione della compravendita "... segna la nascita della possibilità' (e del dovere) dell'ufficio di acclarare la non spettanza del beneficio, richiedendo il versamento della maggiore somma dovuta in applicazione dell'aliquota ordinaria..." (Cass. Civ., Sez. Unite, 21 novembre 2000, n. 1196).

In conclusione, si ritiene che la soluzione prospettata dall'interpellante non possa trovare accoglimento, posto che il periodo quinquennale di inalienabilità' decorre dalla data del rogito notarile che dà' luogo al trasferimento del diritto reale di proprietà' dalla cooperativa al socio assegnatario.

RISOLUZIONE N. 67/E



Roma, 17 marzo 2009

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

***OGGETTO: Istanza di interpello, articolo 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 –
Cooperative edilizie – Assegnazione di alloggi ai soci –
Decadenza agevolazioni prima casa – Termine quinquennale di
inalienabilità dell'alloggio: decorrenza***

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'articolo 1, Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, è stato esposto il seguente

Quesito

Il Signor TIZIO fa presente che in data ... 1997 ha ricevuto in assegnazione dalla cooperativa edilizia, a proprietà divisa, denominata "ALFA s.c. a r.l.", un immobile da destinare ad abitazione principale. In occasione del trasferimento della proprietà del predetto immobile, formalizzato con rogito notarile del ... 2008, ha goduto delle agevolazioni "prima casa".

L'istante rappresenta di avere intenzione di vendere l'immobile e chiede di conoscere se il vincolo quinquennale di inalienabilità di cui alla Nota II-bis punto 4, dell'articolo 1, Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 recante "Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti

l'imposta di registro" (TUR), decorra dalla data del verbale di consegna, atto con cui si perfeziona l'assegnazione provvisoria dell'immobile, oppure dalla data del rogito notarile che determina il trasferimento della proprietà dalla cooperativa al socio assegnatario.

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

Premesso che il trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito di un immobile acquistato con i benefici "prima casa" costituisce causa di decadenza dalla suddetta agevolazione, se posto in essere prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del suo acquisto, si ritiene che per i soci di cooperative edilizie, a proprietà divisa, assegnatari di alloggi, il quinquennio decorra dalla data del verbale di consegna e non dalla data del rogito notarile.

Parere della direzione

In riferimento al quesito in esame, si osserva, preliminarmente, che le cooperative a proprietà divisa, o individuale, hanno come oggetto sociale la costruzione e l'acquisto di case da assegnare in proprietà ai soci.

Rappresenta una prassi consolidata quella per cui il socio della cooperativa è immesso nel possesso dell'immobile di cui è prenotatario prima della stipula del rogito notarile di trasferimento. Al riguardo si rileva che l'articolo 98 del R.D. 28 aprile 1938 n. 1165, recante "Approvazione del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica", richiamato nel verbale di consegna del ... 1997, redatto tra la società cooperativa a responsabilità limitata "ALFA" e l'istante, stabilisce, tra l'altro, che *"la consegna perfezionata nel modo suddetto conferisce al socio tutti gli obblighi ed i diritti di legge"*.

Il R.D. n. 1165 del 1938, richiamato nel predetto verbale di consegna dell'alloggio, stabilisce, tra l'altro, che il socio della cooperativa, a seguito

dell'assegnazione in via provvisoria, vanta, sull'immobile, in aggiunta allo *ius possidendi*, anche il diritto ad acquistarne la proprietà.

Ne consegue che fino all'assegnazione definitiva (*i.e.* trasferimento) al socio, la cooperativa rimane proprietaria dell'immobile e la legittimazione a possedere l'alloggio - successivamente al verbale di consegna - deriva da un diritto personale che l'assegnatario vanta nei confronti della cooperativa in dipendenza del rapporto sociale.

Tale conclusione è coerente con l'indirizzo della Corte di Cassazione la quale, nel precisare che l'acquisto della proprietà dell'alloggio da parte del socio di cooperativa edilizia a proprietà divisa si verifica al termine di un procedimento plurifasico, chiarisce, altresì, che *“l'assegnazione dell'alloggio al socio non può di per sé spiegare alcun effetto traslativo senza la successiva stipula del contratto di mutuo individuale, perché essa attribuisce esclusivamente un diritto di godimento ...”* (Cass. Civ., sez. II, 27 febbraio 2007, n. 4626).

Tanto premesso, tenuto conto della inidoneità della natura dell'atto di assegnazione provvisoria a dar luogo al trasferimento del diritto di proprietà dell'alloggio, si osserva che la nota II-bis, punto 4, posta in calce all'articolo 1, Tariffa parte prima allegata al TUR, stabilisce che ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro con aliquota agevolata è necessario che sia posto in essere un atto traslativo del diritto di proprietà di case non di lusso, ovvero atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione. La medesima disposizione prevede, altresì, che il periodo quinquennale di inalienabilità dei beni acquistati godendo dell'agevolazione tributaria in esame decorre dalla data del loro acquisto.

Peraltro, solo la data della registrazione della compravendita *“... segna la nascita della possibilità (e del dovere) dell'ufficio di acclarare la non spettanza del beneficio, richiedendo il versamento della maggiore somma dovuta in applicazione dell'aliquota ordinaria...”* (Cass. Civ., Sez. Unite, 21 novembre 2000, n. 1196).

In conclusione, si ritiene che la soluzione prospettata dall'interpellante non possa trovare accoglimento, posto che il periodo quinquennale di inalienabilità decorre dalla data del rogito notarile che dà luogo al trasferimento del diritto reale di proprietà dalla cooperativa al socio assegnatario.