

Proprietà indivisa e interventi di recupero edilizio

Angela La Rosa

Ritornando ancora una volta sul tema dei benefici fiscali spettanti in presenza di interventi di recupero del patrimonio edilizio, con la [risposta ad interpello del 14 luglio 2020, n. 215](#), l'Agenzia delle Entrate precisa che il socio di cooperativa a proprietà indivisa si qualifica come mero "detentore" dell'immobile e, pertanto, continua a fruire della detrazione accordata dall'art. 16-*bis* TUIR anche in caso di cessione della quota sociale.

Il chiarimento interviene a delimitare l'ambito di applicazione della previsione contenuta all'interno del comma 8 dell'art. 16-*bis* TUIR, secondo cui, in caso di "vendita" dell'unità immobiliare su cui sono stati realizzati interventi di recupero edilizio:

« la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare».

La disposizione in esame, come noto, si preoccupa di disciplinare le "sorti" della detrazione prevista dall'art. 16-*bis*, nel caso in cui l'immobile venga trasferito prima che il cedente abbia fruito integralmente del credito IRPEF spettante in caso di lavori di manutenzione, restauro o ristrutturazione edilizia.

Sul presupposto che tali opere si riflettano in un maggior prezzo di vendita dell'unità immobiliare, si prevede, dunque, come regola generale, che la detrazione non ancora fruita dal cedente venga automaticamente trasferita all'acquirente, salva contraria pattuizione inserita all'interno dell'atto di trasferimento (o in apposita scrittura privata autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale).

La disciplina prevista dal comma 8 dell'art. 16-*bis* si riferisce specificamente alla "vendita" dell'immobile su cui sono stati effettuati gli interventi di recupero edilizio; nei documenti di prassi sul tema (cfr. [circ. min. 24 febbraio 1998 n. 57](#); [circ. AE 1°giugno 2012 n. 19/E](#)), l'Agenzia delle Entrate ha, tuttavia, ritenuto che - trattandosi di atti sostanzialmente equipollenti, quanto agli effetti, ad una compravendita - dovessero essere ricondotti nell'ambito dell'art. 16-*bis*, comma 8, TUIR, anche i trasferimenti effettuati a titolo gratuito e le permutate.

Nell'interpello in esame, l'istante (cooperativa edilizia a proprietà indivisa) ha chiesto quindi di chiarire se, tra i trasferimenti ricompresi nella descritta disciplina, dovessero rientrare anche le cessioni di quote detenute da soci di cooperative a proprietà indivisa. A tale proposito, è stato chiesto, in particolare, di precisare se:

- in assenza di espressa pattuizione contraria, la detrazione prevista dall'art. 16-*bis* TUIR debba "seguire" il bene immobile a proprietà indivisa oggetto di ristrutturazione (trasferendosi in capo al nuovo titolare della quota);
- possa beneficiare della detrazione IRPEF anche la persona fisica che non abbia ancora la qualifica di "socio", ma che abbia presentato domanda di ammissione nella cooperativa, nel caso in cui il Consiglio di Amministrazione abbia già espresso il proprio gradimento.

Entrambi i dubbi traggono origine dal fatto che, come noto, nelle cooperative edilizie a proprietà indivisa, il peculiare rapporto mutualistico che si instaura tra società e socio comporta l'attribuzione di un mero "diritto di godimento" su immobili (o porzioni di immobili) che restano di proprietà della cooperativa. Il patrimonio immobiliare "a titolarità indivisa" è, quindi, adibito al soddisfacimento delle esigenze abitative del socio solo in via "transitoria" e fintanto che perduri il vincolo associativo; a fronte di ciò, il socio è tuttavia tenuto alla corresponsione di un canone periodico che non remunera soltanto il diritto di godimento sulla singola unità abitativa, ma può comprendere anche una quota parte del costo di costruzione dell'immobile.

Pur dovendosi escludere, dunque, che il socio vanti un vero e proprio "diritto di proprietà", non è in ogni caso possibile qualificare l'assegnazione in godimento di un immobile a titolarità indivisa come mero vincolo di natura obbligatoria.

Rispondendo ai vari quesiti formulati nell'istanza, con particolare riferimento agli effetti di un eventuale trasferimento della quota detenuta in una cooperativa a proprietà indivisa, l'Agenzia ha innanzitutto ribadito che la previsione contenuta all'interno del comma 8 dell'art. 16-*bis* TUIR, opera solo in caso di trasferimento del diritto di proprietà sull'immobile soggetto a recupero edilizio e non può, pertanto, essere estesa alle ipotesi di mera "detenzione".

Poiché il socio di una cooperativa edilizia a proprietà indivisa non si qualifica come proprietario dell'immobile assegnato in godimento, è giocoforza concludere, dunque, che la previsione in esame non possa trovare applicazione nei suoi confronti.

In definitiva, quale mero “detentore” (al pari di un inquilino o comodatario) dell’unità abitativa su cui sono state effettuate le opere di manutenzione o ristrutturazione, il socio “uscente” di una cooperativa edilizia a proprietà indivisa

«... non potrà cedere il diritto alla detrazione mediante scrittura privata tra le parti, ma potrà continuare ad usufruire del diritto alla detrazione sulle spese di ristrutturazione sostenute per le rate residue».

Quanto agli adempimenti e alle modalità di fruizione del credito ex art. 16-*bis* TUIR, l’Agenzia delle Entrate ha ricordato che i soci di cooperative a proprietà indivisa possono fruire della detrazione IRPEF per gli interventi di recupero edilizio previo consenso scritto della cooperativa che possiede l’immobile e a partire dal momento di accettazione della domanda di assegnazione da parte del Consiglio di Amministrazione (anche se il verbale di assegnazione non è sottoposto a registrazione).

Su tali premesse, con la risposta ad interpello in commento è stato affermato che

«... il soggetto persona fisica che non ha ancora acquisito lo status di socio della cooperativa (purchè vi sia già stato il gradimento dell’organo amministrativo e sia stato immesso nella detenzione dell’immobile) può essere titolare delle detrazioni relative alle spese di recupero del patrimonio edilizio da lui sostenute, in qualità di detentore dell’immobile».

Oltre ad essere fondate su un inquadramento condivisibile dei rapporti instaurati tra soci e cooperative a proprietà indivisa, le conclusioni dell’Agenzia delle Entrate devono ritenersi coerenti anche in relazione alla finalità dell’art. 16-*bis*, comma 8, TUIR, che, come visto, si preoccupa di assicurare che la detrazione IRPEF venga fruita dal soggetto che, in qualità di proprietario dell’immobile, sopporta i costi legati all’intervento di recupero edilizio fiscalmente agevolato.

Non v’è dubbio che, per gli immobili a proprietà indivisa, tale soggetto debba essere individuato nella cooperativa che concede in godimento ai soci porzioni del patrimonio immobiliare “comune”. Ne consegue che il trasferimento della quota sociale da parte del socio uscente non comporta un effettivo “ribaltamento” dei costi di manutenzione o

ristrutturazione in capo al nuovo titolare del diritto di godimento dell'unità abitativa e, pertanto, non influisce sulla spettanza dei benefici fiscali accordati dall'art. 16-*bis* TUIR.