

Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 18/04/2007 n. 71

Oggetto:

Deducibilita' degli interessi passivi di finanziamento - Richiesta parere - ALFA -

Testo:

Quesito

Con nota pervenuta alla scrivente, l'Associazione istante, in rappresentanza delle cooperative edilizie a proprieta' indivisa, ha chiesto di sapere se sia consentita in capo a queste ultime la deducibilita', ai fini fiscali, degli interessi passivi di finanziamento relativi ai prestiti contratti a qualsiasi titolo (mutuo, prestito sociale, prestito da enti pubblici) per l'acquisizione degli immobili assegnati in godimento ai soci a scopo abitativo.

Parere

Relativamente al quesito posto, si rappresenta quanto segue.

Le cooperative a proprieta' indivisa si considerano, a tutti gli effetti, soggetti esercenti attivita' d'impresa; alle medesime si rendono, pertanto, applicabili le disposizioni contenute nel Titolo II del TUIR in materia di reddito d'impresa.

In particolare, l'art. 90 del TUIR, come recentemente novellato dall'art. 7, comma 1, lettera a), del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, stabilisce che gli immobili patrimoniali (ad esclusione dei beni strumentali e dei beni alla cui produzione o al cui scambio e' diretta l'attivita' d'impresa) concorrono a formare il reddito sulla base delle risultanze catastali, ovvero, se locati, assumendo il maggiore dei valori tra la rendita catastale (rivalutata del 5%) e il canone di locazione, ridotto fino ad un massimo del 15% per tener conto delle spese effettivamente sostenute per la manutenzione ordinaria degli immobili, sempreche' le stesse siano rimaste a carico del locatore.

Il comma 2, dell'articolo 90 in commento, detta una disposizione di chiusura in base alla quale "le spese e gli altri componenti negativi relativi ai beni immobili indicati nel comma 1 non sono ammessi in deduzione".

Sul punto, la circolare n. 6 del 13 febbraio 2006 e successivamente la circolare n. 10 del 13 marzo 2006 dell'Agenzia delle Entrate, hanno chiarito che la norma di cui al secondo comma dell'art. 90 del TUIR ha carattere speciale e derogatorio rispetto al principio generale di inerenza dei componenti negativi di reddito. Tale disposizione, infatti, contiene un divieto assoluto di deducibilita' di tutti i componenti relativi agli immobili, compresi anche gli interessi passivi ad essi relativi, sia di funzionamento, sia di finanziamento.

Tanto premesso in via generale occorre, tuttavia, tenere conto della particolare natura delle cooperative a proprieta' indivisa anche alla luce delle specifiche disposizioni normative che le disciplinano. Piu' precisamente, occorre considerare che la legge finanziaria per l'anno 2001 ha esteso anche alle cooperative a proprieta' indivisa l'agevolazione tradizionalmente prevista per le persone fisiche, consistente nella deducibilita' dal reddito della rendita catastale attribuita all'unita' immobiliare adibita ad abitazione principale. L'art. 2, comma 5, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, ha, infatti, stabilito che: "Ai fini della determinazione del reddito delle cooperative edilizie a proprieta' indivisa si deduce un importo pari alla rendita catastale di ciascuna unita' immobiliare adibita ad abitazione principale dei soci assegnatari e delle relative pertinenze".

La ratio della disposizione e' quella di favorire lo sviluppo di tali particolari forme associative, il cui scopo mutualistico concerne

essenzialmente le attività di acquisto, costruzione e gestione di immobili, specie di edilizia economica e popolare, da assegnare in godimento d'uso ai propri soci attraverso lo strumento della proprietà cooperativa. A tale scopo, il legislatore ha operato una sorta di assimilazione delle cooperative a proprietà indivisa alle persone fisiche, ritenendo applicabile anche a tali soggetti la previsione ordinariamente prevista per le sole persone fisiche, consistente nella deducibilità dal reddito prodotto di un importo pari alla rendita catastale relativa alle unità immobiliari adibite ad abitazione principale.

Tenuto conto che l'art. 15 del TUIR riconosce alle persone fisiche la detrazione per gli interessi passivi e gli oneri accessori relativi a mutui ipotecari contratti per l'acquisto (comma 1, lett. b) e per la costruzione (comma 1-ter) dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, ragioni di simmetria inducono a ritenere che tali previsioni normative possano trovare applicazione nella determinazione del reddito delle cooperative a proprietà indivisa, senza per questo dover considerare superata l'interpretazione fornita in relazione all'art. 90 del TUIR.

Resta inteso, che la deduzione spetterà con le stesse modalità e nei medesimi limiti stabiliti dalla disposizione sopra richiamata.

Le cooperative edilizie a proprietà indivisa potranno, dunque, applicare le disposizioni di cui all'art. 15, comma 1 lett. b) e comma 1-ter, del TUIR, per gli interessi passivi corrisposti in dipendenza di mutui ipotecari erogati in proporzione al valore degli immobili assegnati ai soci e adibiti da questi ultimi ad abitazione principale.