

NOTA INFORMATIVA

COMODATO GRATUITO AI FINI IMU E TASI ANNO 2016 E SUCCESSIVI

Si rammenta che l'agevolazione IMU TASI applicata alle abitazioni concesse in comodato d'uso gratuito dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, (imposte limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente le 500,00 Euro), di cui al comma 1 lett. c) dell'art. 6.b – Agevolazioni – del Regolamento IUC «CAPITOLO "B" – IMU» (Delibera C.C. n°23 Del 16-05-2014), è stata abrogata dall'art. 1, comma 10, della legge n. 208 del 2015 (Legge di stabilità 2016) a far data dal 1° gennaio 2016.

Tutte le impostazioni valide per gli anni precedenti (al 2016) sono state completamente eliminate ed è stata introdotta una sola forma di comodato gratuito per la quale, analogamente agli immobili storici o inagibili, è prevista una riduzione del 50% della base imponibile.

All'articolo 13 del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, al comma 3, prima della lettera a) è inserita la seguente lettera:

«0a) [La base imponibile è ridotta del 50 per cento:]

per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23»;

In pratica, il beneficio applicabile al comodato gratuito è limitato a pochi casi:

- il comodato è possibile solo tra figli e genitori (è escluso tra parenti al di fuori del primo grado);
- si deve essere proprietari di massimo di 2 immobili ad uso abitativo;
- gli immobili devono essere ubicati nello stesso comune e uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario;
- l'immobile (o i due immobili) devono insistere nello stesso comune ove il proprietario ha la residenza e la dimora abituale.

La riduzione del 50% si estende anche alle pertinenze nei limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7).

Il beneficio si applica anche agli immobili storici che già beneficiano ex se della riduzione del 50%: quindi in caso di comodato gratuito di un immobile storico la base imponibile IMU TASI è ridotta al 25%.

Il comodatario deve usare l'immobile in comodato come sua abitazione principale (deve avere la residenza e la dimora abituale nell'immobile avuto in comodato).

Il contratto di comodato deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato.

Il MEF ha pubblicato apposita circolare -  Circolare N. 1/DF del 17 febbraio 2016 - sull'applicazione al Comodato gratuito del beneficio della riduzione del 50% della base imponibile.

LA RIDUZIONE NON SI APPLICA:

- a) se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale);
- b) se i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi;
- c) se si risiede nel Comune A e l'immobile è situato nel Comune B (diverso dal Comune A);
- d) se si risiede all'estero;
- e) se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale del comodatario;
- f) se il comodato è tra nonni e nipoti (parenti di 2° grado).

Il comodatario deve usare l'immobile in comodato come sua abitazione principale quindi deve avere la residenza e l'abituale dimora nell'immobile avuto in comodato.

Il contratto di comodato deve essere registrato una sola volta (non si deve rinnovare ogni anno), presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Per i contratti di comodato verbali il MEF, con nota  **prot. n. 2472 del 29 gennaio 2016** ha chiarito che devono essere registrati entro il 1° Marzo per poter beneficiare della riduzione del 50% dal 1° gennaio 2016.