

IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO GRATUITO

La Legge 28 dicembre 2015, n. 208 (Legge di stabilità 2016) ha interamente rivisto la regolamentazione, ai fini dell'applicazione della IUC, riguardante gli immobili concessi in comodato gratuito dal soggetto passivo ai parenti in linea retta.

Le nuove disposizioni, contenute nell'art. 1, comma 10, lett. a) e b) della Legge di stabilità per il corrente anno e valide a decorrere dall'anno di imposta 2016, modificano l'art. 13, comma 3, del D.L. 201/2011 e s.m.i., di cui si riporta il testo **vigente alla data odierna**:

“3.La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo. La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

0a) 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”.

Si ritiene opportuno sottolineare che le disposizioni in vigore negli anni precedenti sono completamente eliminate a partire dall'anno in corso.

In particolare, l'immobile concesso in comodato non è più assimilabile ad abitazione principale (e quindi esente da IMU) come poteva avvenire negli anni precedenti e come il Comune di Perugia aveva stabilito con apposita norma del Regolamento IUC approvato nell'anno 2014. Inoltre, Non sono più previsti i due requisiti alternativi – rendita catastale dell'immobile non eccedente valore di 500 euro o ISEE non superiore a 15.000 euro annui – in capo al comodatario ai fini del beneficio di legge.

La disciplina attuale, in sintesi, prevede che:

- il comodato è possibile solo tra figli e genitori; sono esclusi comodati tra parenti al di fuori del primo grado;
- al ricorrere delle condizioni previste dalla legge, particolarmente stringenti e puntualmente indicate nell'art. 13, comma 3 del D.L. 201/2011 e s.m.i. (sopra riportato), le nuove norme prevedono la riduzione del 50% della base imponibile, analogamente agli immobili storici o inagibili;
- ai fini dell'applicazione della riduzione del 50% della base imponibile 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;
- il contratto di comodato deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non si ritiene valida nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato;
- non è necessario nessun atto di recepimento delle disposizioni di legge sopra richiamate da parte del Comune.

Dal tenore letterale delle nuove norme, considerata l'obbligatorietà della registrazione del contratto di comodato, la riduzione del 50% potrà essere applicabile solo dalla data di registrazione del contratto stesso.

Coloro che hanno già un contratto di comodato stipulato precedentemente, che rispetta le condizioni previste, potranno usufruire della suddetta agevolazione con l'unico obbligo di presentare l'apposita dichiarazione al Comune nei termini di legge.

Informazioni più dettagliate saranno fornite successivamente, ai fini del versamento dell'acconto IMU/TASI, come pure in caso di emanazione di circolari o risoluzioni ministeriali sull'argomento.

Il sito verrà inoltre costantemente aggiornato qualora dovessero intervenire modificazioni alla normativa predetta.