



COMUNE DI SANTA GIUSTA

(Provincia di Oristano)
UFFICIO TRIBUTI

IMU 2016

NUOVE DISPOSIZIONI PER LE ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO GRATUITO AI PARENTI ENTRO IL PRIMO GRADO

Dal 2016 viene nuovamente modificata la disciplina dei comodati. Rispetto al passato in cui la norma prevedeva la facoltà per i Comuni di istituire, previo disposizione regolamentare, l'assimilazione all'abitazione principale, la nuova legge di stabilità ne prevede l'applicazione ope legis.

Per poter usufruire del beneficio, la norma pone una serie di condizioni da applicarsi contemporaneamente che possono limitarne di molto l'applicazione. Innanzitutto non è prevista un'esenzione totale, ma la sola riduzione della base imponibile al 50%, purché siano rispettate tutte le seguenti prescrizioni:

- il comodato deve essere fra parenti in linea retta di primo grado (genitori-figli);
- l'immobile oggetto di comodato non deve essere di lusso, quindi non deve appartenere ad una delle seguenti categorie catastali: A1/A8/A9;
- il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate; ciò comporta un onere di € 200,00 per la registrazione, più Euro 16,00 di marche da bollo per ogni quattro pagine di contratto;
Si ricorda che le regole dell'imposta di registro impongono la registrazione entro 20 giorni dalla data di stipula dell'atto (articolo 13, comma 1 del Dpr 131/1986). Per far decorrere il tutto dal 1° gennaio, quindi, occorre registrare l'atto entro il giorno 20. Per chi registra i contratti in data successiva, si aprono due opzioni: pagare le sanzioni sul ritardo o considerare il contratto solo dal momento della registrazione, pagando le imposte piene per i mesi non "coperti" dalla registrazione.
- il comodante deve risiedere nello stesso Comune del comodatario, pertanto, genitori e figli devono risiedere nello stesso Comune.
Nella pratica può accadere, ad esempio, che due genitori comproprietari siano residenti in Comuni diversi e che solo uno risieda nel Comune in cui insiste l'immobile concesso in comodato al figlio. In tal caso, la riduzione spetterà al solo genitore coincidente con il Comune di residenza del figlio. L'altro pagherà per intero l'imposta corrispondente alla propria quota.
- è necessario che il comodante possieda un solo immobile in Italia ed abbia la residenza anagrafica e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui si trova la casa data in comodato. Il beneficio si applica altresì nel caso in cui il comodante possieda nello stesso Comune, oltre all'appartamento concesso in comodato, un altro appartamento comunque non "di lusso" (A1-A8-A9) adibito a propria abitazione principale.
Al comodatario, invece, non vengono poste condizioni;

Considerato che con la Risoluzione del Dipartimento delle Finanze n. 1/DF del 17.02.2016, vengono chiarite alcune problematiche nell'ambito di applicazione delle disposizioni di cui all'oggetto, tra le quali:

1. **REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI COMODATO.** Il contratto di comodato non è soggetto all'obbligo di registrazione, «tranne», spiegano dal Dipartimento, «nell'ipotesi di enunciazione in altri atti». La legge di stabilità però ha richiesto espressamente la registrazione del contratto di comodato e ha inteso estendere, sottolineano dal Ministero, «tale adempimento limitatamente al godimento dell'agevolazione IMU e TASI anche a quelli verbali». Dunque, con esclusivo riferimento ai contratti verbali di comodato, e ai soli fini dell'applicazione IMU e TASI, la relativa registrazione potrà essere effettuata (entro il 1° marzo per non incorrere in sanzioni) con l'esclusiva presentazione del modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto dovrà essere indicato "contratto verbale di comodato".
2. **POSSESSO DI UN SOLO IMMOBILE DA PARTE DEL COMODANTE.** Nella risoluzione, si chiarisce che ai fini dell'agevolazione per solo immobile, che deve possedere il comodante, si deve far riferimento a immobili ad uso abitativo. Sono esclusi dunque i terreni agricoli o i negozi. Non rientrano nel calcolo del possesso di un solo immobile abitativo, le pertinenze e a queste ultime, qualora venga concesso lo sgravio all'immobile a cui sono annesse, si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto, appunto, per l'abitazione principale.

Si riportano di seguito alcune casistiche:

- Il beneficio è riconosciuto nel caso in cui due coniugi possiedono la comproprietà al 50% dell'immobile che viene concesso in comodato al figlio e il marito possiede un altro immobile ad uso abitativo in un Comune diverso da quello del primo immobile. Il Ministero riconosce l'agevolazione solo con riferimento alla quota di possesso della moglie, in quanto per il marito non è rispettato il requisito del possesso dell'unico immobile. A diversa soluzione si sarebbe giunti se il marito avesse posseduto l'altro immobile nello stesso Comune, adibendolo a propria abitazione principale.
- Se l'immobile è di comproprietà tra i coniugi ed è concesso in comodato ai genitori di uno di essi, allora l'agevolazione spetta al solo comproprietario per il quale è rispettato il vincolo di parentela, in ragione della quota di possesso.
- Nell'ipotesi di due immobili ad uso abitativo, di cui uno in comproprietà, in un comune diverso da quello in cui è ubicato il secondo, posseduto al 100% e concesso in comodato, per il Fisco non si applica la disposizione di favore, indipendentemente dalla quota di possesso dell'immobile, poiché non è rispettato il requisito di possedere un solo immobile in Italia. L'agevolazione in questo caso opera solo se l'immobile, posseduto in percentuale e ubicato nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato, è destinato a propria abitazione principale dal comodante.

3. DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DELLA TASI A CARICO DEL COMODANTE SUGLI IMMOBILI IN COMODATO. A questo proposito, si precisa che il comodatario, dovendo adibire ad abitazione principale l'immobile concesso in comodato, non è tenuto al versamento relativo alla TASI, in seguito alle disposizioni contenute nell'art. 1, commi 639 e 669 della Legge n. 147/2013, poiché la Legge di stabilità 2016 ha previsto l'esclusione dalla TASI sia per il possessore sia per l'occupante per gli immobili adibiti ad abitazione principale. Relativamente al comodante, se ricorrono tutte le condizioni richieste dalla norma di favore, verserà la TASI (una volta ridotta la base imponibile del 50%) nella percentuale stabilita dal Comune.

Si rammenta che i requisiti devono essere attestati nel modello di dichiarazione IMU **da presentarsi entro il 30 giugno 2017 per l'anno 2016**. Pertanto non sono più valide le certificazioni o dichiarazioni presentate precedentemente in funzione delle disposizioni regolamentari, considerato che le condizioni sono cambiate e che la norma prevede espressamente che il soggetto passivo **deve certificare i suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU**.

Si consiglia di verificare il possesso dei requisiti di cui sopra, al fine di provvedere alla presentazione dell'eventuale documentazione necessaria per poter usufruire dell'agevolazione di cui all'oggetto.

Nel caso in cui nella documentazione presentata non venga soddisfatto anche solo uno dei requisiti richiesti, la dichiarazione non sarà valida.

Per qualsiasi ulteriore informazione al riguardo è possibile contattare l'ufficio tributi, tutte le mattine dalle ore 11.00 alle ore 14.00, e nei pomeriggi di lunedì e mercoledì dalle 15.30 alle 18.30 (tel.0783/354517) e-mail: tecnico.tributi@comune.santagiusta.or.it.

Il Responsabile del procedimento è il Geom. Giovanni Musinu.

