

Anno 2016

Immobili Concessi in Comodato Gratuito ai parenti in linea retta entro il primo grado

La Legge di Stabilità 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208) intervenendo sulle disposizioni in materia di tributi locali, ha apportato modifiche in ambito di immobili concessi in comodato gratuito.

Andando a sostituire le precedenti previsioni dell'art. 13, del d.l. n. 201/2011, istitutivo dell'IMU, viene introdotta una specifica disposizione da applicarsi alle unità abitative concesse in comodato gratuito ai parenti "in linea retta entro di primo grado che le utilizzano come abitazione principale". In conformità al comma 3, lett. a), del riformato articolo 13, per tali immobili **la base imponibile** con cui viene determinata l'IMU (ed eventualmente TASI), **viene ridotta del 50%**.

I vincoli posti per beneficiare della nuova agevolazione sono però più stringenti, infatti la legge N.208/2015, prevede tutta una serie di requisiti per poter applicare l'abbattimento della base imponibile al 50%. *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 di residenza, un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.*

E' una nuova articolazione del predetto beneficio che, pertanto, deve rispettare i seguenti requisiti:

- L'immobile dato in comodato **non deve appartenere alle categorie catastali A1 A8 A9**
- Il beneficiario del comodato deve essere **parente in linea retta entro il primo grado (padre/figlio e viceversa)** e deve rispettare il requisito della residenza anagrafica e della dimora abituale del nucleo familiare
- Il contratto deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate
- **Il proprietario dell'immobile deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato.** Per inciso, potrebbe risiedere in un'abitazione non propria (es. del marito o in affitto) ma **l'importante è che la residenza si trovi nello stesso comune dove si trova l'immobile dato in comodato**
- **Il proprietario dell'immobile non deve possedere altri immobili in Italia, ma unicamente quello oggetto di comodato, ad eccezione di quello in cui abita solamente se si trova nello stesso comune di quello oggetto di comodato** e purché non appartenga alla categoria catastale A1 A8 A9.

In virtù dei nuovi dispositivi di legge, si ritiene quindi necessaria la presentazione di una nuova richiesta, con relativa documentazione, che rispetti tutti i requisiti di cui sopra, al fine di poter usufruire dell'agevolazione del comodato d'uso gratuito.

Per quanto esposto in premessa, non sono più ritenute valide le precedenti istanze, che avevano una loro efficacia, in via esclusiva, per l'IMU relativa alle annualità 2014-2015.

I tecnici del Mef hanno comunque segnalato che la parola immobile si intende riferita al possesso di un'abitazione e non di altri immobili quali aree, terreni o box auto. Inoltre, tenuto conto della finalità della disposizione scritta per il comodato, si ritiene che il possesso di altra abitazione sia riferibile al concetto di soggettività passiva IMU, per cui possedere un immobile (anche in quota parte) senza averne la soggettività passiva IMU equivale a non poterne disporre per finalità abitativa, fattispecie propria del comma 3 relativa al comodato.