



COMUNE DI CASALINO

Provincia di Novara

Via San Pietro n. 3 – 28060 Casalino – tel. 0321/870112 – Fax 0321/870247
C.F. / P.IVA 00467290037
e-mail: casalino@reteunitaria.piemonte.it – web: www.comune.casalino.no.it

UFFICIO TRIBUTI

La Legge di Stabilità ha apportato modifiche rispetto allo scorso anno per quanto riguarda l'IMU da versare per gli immobili dati in comodato gratuito a figli e/o genitori.

La norma (comma 10 della legge 208/2015) riserva lo sconto alle «unità immobiliari» diverse da quelle di lusso concesse in comodato a parenti che la utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante/possessore possieda «un solo immobile» in Italia e risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. L'agevolazione è concessa anche nel caso il cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato ne possieda un altro adibito a propria abitazione principale.

Per l'anno 2016 è pertanto prevista una riduzione del 50% dell'IMU dovuta sugli immobili dati in comodato gratuito alle seguenti condizioni:

- il comodante, oltre alla casa che viene concessa in comodato, può essere proprietario solo di un'altra abitazione, quella principale. Di conseguenza, se il possessore/comodante possiede anche solo un'altra abitazione diversa dalla principale (anche in comproprietà) il bonus fiscale non può essere ottenuto. Per l'utilizzatore/comodatario, invece, non è prevista tale condizione per cui può possedere anche più di due abitazioni;
- il comodatario deve essere un parente in linea retta di primo grado del comodante: di conseguenza, l'immobile deve essere prestato alternativamente a uno o entrambi i genitori, oppure al figlio;
- il comodatario deve utilizzare l'immobile dato in comodato come propria abitazione principale.
- l'abitazione principale del comodante deve trovarsi nello stesso Comune in cui si trova la casa data in comodato ai familiari.
- sono escluse le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
- l'agevolazione spetterà anche per le pertinenze, senza i limiti operanti per l'assimilazione ad abitazione principale (un solo C/2, C/6 e C/7), a condizione che le stesse siano puntualmente individuate nel contratto.

Per poter usufruire di questa riduzione è necessario porre degli **adempimenti** ben precisi, quali

- **la redazione del contratto di comodato d'uso gratuito**
- **la registrazione del contratto di comodato d'uso gratuito** a figli e parenti, che ha un costo di **232 euro tra l'imposta di registro e le marca da bollo;**
- la registrazione deve essere **richiesta entro 20 giorni** dalla stipula del contratto;
- il proprietario, che dà in comodato, deve presentare la **dichiarazione IMU 2016 entro il 30 giugno 2017**. Se non si hanno delle variazioni di proprietà degli immobili, non è obbligatoria la presentazione della dichiarazione.



- Si tratta di una impostazione normativa molto restrittiva, che **limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi**: si deve essere proprietari di un solo immobile oppure di 2 immobili, gli immobili devono essere ubicati nello stesso comune e uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario. Con la condizione che l'immobile (o i due immobili) sia presente nello stesso comune dove il proprietario ha la residenza e la dimora abituale.

- Visto che nel caso di 2 immobili uno dei due immobili deve essere necessariamente abitazione principale (che per definizione prevede la presenza delle pertinenze), e non vengono fatte altre specifiche distinzioni, si ritiene che la definizione di "immobile" sia da intendersi come unità abitativa + pertinenze (massimo tre, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7).

-Il possesso di più abitazioni date in comodato non soddisfa i requisiti di legge, per cui un proprietario che per esempio concede in uso gratuito una casa a un figlio e un'altra al secondo figlio non potrà beneficiare della riduzione in esame.

Se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo non si può applicare la riduzione.

Se i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi non si può applicare la riduzione.

L'immobile in comodato non è assimilabile ad abitazione principale come poteva avvenire negli anni precedenti ma rimane un immobile soggetto ad aliquota ordinaria con base imponibile ridotta del 50%.

Il comodato è possibile solo tra figli e genitori. Sono esclusi comodati tra parenti al di fuori del primo 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 presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato.

Per i contratti di comodato verbali il Ministero Economia e Finanze, 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.

La registrazione del contratto verbale prevede il versamento di Euro 200,00 (imposta di registro).

Come specificato dal Ministero nella nota, **poiché la base imponibile TASI è la stessa dell'IMU, la riduzione vale anche ai fini TASI.**

In particolare ai fini TASI il proprietario verserà la TASI con riduzione del 50% in base alla quota di ripartizione prevista dal Comune (per casalino 80%) mentre il comodatario non pagherà la quota TASI di sua competenza in quanto per lui l'immobile è abitazione principale e l'abitazione principale è esente da TASI (con la Legge di Stabilità 2016 ai fini TASI si parla di "Abitazione principale" sia che l'immobile sia di proprietà sia che sia in locazione con residenza e dimora abituale).

Infine per beneficiare della riduzione della base imponibile per l'immobile concesso in comodato, il proprietario deve comunicare e attestare il possesso dei requisiti al Comune tramite apposita Dichiarazione.

Chi alla data del 01/01/2016 avesse già registrato un contratto di comodato non deve naturalmente registrarne uno nuovo fermo restando l'obbligo di presentare la dichiarazione IMU entro il 30/06/2017.

