

COMODATO USO GRATUITO IMU TASI 2016

NOTE DI LETTURA

Con la risoluzione n.1/DF del 17 febbraio 2016, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento delle finanze, chiarisce alcuni dubbi emersi sulla corretta applicazione della riduzione IMU e TASI in caso di immobili concessi in comodato gratuito ai familiari.

La disposizione all'art.1, comma 10, prevede che: "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".

Il Ministero chiarisce, innanzi tutto, che le disposizioni della lettera 0a) e la relativa interpretazione si applicano anche alla TASI, dal momento che, ai sensi del comma 675 dell'art. 1 Legge 147/2013, la base imponibile della TASI è la stessa dell'IMU.

Le condizioni affinché il comodato sia valido ai fini della riduzione della base imponibile IMU/TASI sono diverse e devono essere tutte presenti: il parente deve utilizzare l'immobile come prima casa e deve essere in legame di parentela con il comodante in linea retta entro il primo grado; il contratto deve essere registrato; il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nel comune in cui è concesso l'immobile in comodato; il comodante deve possedere un solo immobile in Italia. 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 sempre delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il Ministero chiarisce che, ai fini dell'ottenimento dell'agevolazione, entrambi gli immobili, sia quelli concesso in comodato che quello di proprietà del comodante, non devono rientrare tra le abitazioni di lusso (A/1, A/8 e A/9).

Dalle modifiche normative discende che, a partire dal 2016, nessun comune potrà più assimilare l'abitazione data in comodato all'abitazione principale. Per tali fattispecie non sarà più possibile prevedere l'esenzione ma solo la riduzione, alle condizioni di cui alla lettera 0a), della base imponibile IMU. Resta ferma la possibilità di prevedere per gli immobili concessi in comodato una aliquota agevolata, non inferiore allo 0,46%.

Per quanto riguarda la registrazione del contratto, la circolare riprende quanto già chiarito nella risposta fornita alla CNA (si veda nostra precedente new). Il contratto in forma scritta deve essere registrato entro 20 giorni dalla data della stipula. Nel caso di contratto verbale, la registrazione non è obbligatoria, se non ai fini del godimento dell'agevolazione. Sarà quindi sufficiente presentare il modello 69 in duplice copia all'Agenzia delle Entrate indicando come tipologia "Contratto verbale di comodato". A fini IMU/TASI, per poter godere della riduzione, vale la data della stipula e non della registrazione. Quindi, per poter fruire dell'agevolazione dal 1° del mese, il contratto va stipulato entro il 16 del mese e registrato nei 20 giorni successivi.

Entrando nel merito dei punti più difficili di interpretazione, per quanto riguarda il possesso, da parte del comodante, di un solo immobile, il Ministero ribadisce quanto già precisato in occasione

di "Telefisco" (si veda nostra precedente new) ovvero che il riferimento riguarda, per il contesto ove è inserito, solo gli immobili ad uso abitativo e non altre tipologie.

Per quanto concerne le pertinenze, a quelle dell'abitazione concessa in comodato si estende il regime favorevole applicato all'immobile principale, pur tenendo conto dei vincoli valevoli per l'IMU, ovvero l'ammissibilità della riduzione per una sola pertinenza per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6, C/7.

Infine il Ministero riporta alcuni casi dubbi nel quale si rende applicabile la riduzione. In breve:

- il possesso di fabbricati rurali ad uso strumentale destinato ad abitazione di dipendenti, oltre l'abitazione principale e l'immobile dato in comodato, non è di ostacolo al godimento dell'esenzione in quanto è la stessa norma a definirlo strumentale all'esercizio dell'agricoltura;
- la comproprietà, da parte di due coniugi, di un immobile dato in comodato, consente, nel caso in cui uno dei coniugi possieda un altro immobile in un'altra città, la riduzione alla quota del coniuge che non possiede altri immobili;
- la comproprietà da parte di due coniugi di un immobile dato in comodato ai genitori di uno di essi comporta la riduzione per la sola quota di possesso del coniuge figlio.

Riguardo alla TASI, infine, solo il comodante è tenuto al pagamento dell'imposta, poiché a partire dal 2016 è prevista l'esenzione per tutti gli immobili adibiti ad abitazione principale, al quale va destinato l'immobile dato in comodato. Il 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 nel regolamento relativo all'anno 2015. Solo nel caso in cui non sia stata determinata la predetta percentuale il comodante è tenuto ad applicare la TASI nella misura pari al 90 per cento dell'ammontare complessivo del tributo.