

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 il primo grado che le utilizzano come abitazione principale**". In conformità al comma 3, lett. a) del riformato art. 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 L. n. 208/15 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 A/1, A/8 e A/9. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni indicate nella presente nota, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU di cui all'art. 9, comma 6, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23.

Quindi la nuova articolazione per usufruire dei predetti benefici è la seguente:

- L'immobile dato in comodato non deve appartenere alle categorie catastali A1, A/8, A/9
- Il beneficiario del comodato deve essere parente in linea retta entro il primo grado (padre/figlio o 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 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 purchè non appartenga alla categoria catastale A/1, A/8, A/9.
- 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.

In virtù delle nuove disposizioni di legge, è necessaria quindi la presentazione di una nuova richiesta, con relativa documentazione, che rispetti tutti i requisiti di cui sopra, al fine di poter usufruire dell'agevolazione prevista per il comodato gratuito.

Per quanto esposto in premessa, non sono ritenute più valide le precedenti istanze, che avevano una loro efficacia, in via esclusiva, per IMU e TASI anno 2015.