



COMUNE DI CAMERI

Piazza Dante Alighieri 27 - C.A.P. 28062 - (NOVARA)

Tel. 0321 511627 - FAX 0321 511610

Part. IVA e Codice Fisc. 00141730036

Area economico-finanziaria

IUC ANNO 2016

COMODATO USO

Con la Legge di stabilità 2016 è stata interamente rivista la gestione dei comodati. Viene introdotta una sola forma di comodato per la quale è prevista una riduzione del 50% della base imponibile, analogamente agli immobili storici o inagibili. Infatti all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, al comma 3, dove vengono previste le riduzioni di base imponibile per gli immobili storici o inagibili, prima della lettera a) è inserita la seguente lettera:

[La base imponibile è ridotta del 50 per cento:]

«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»;

Poichè la Legge parla di comodato, senza distinguere il comodato gratuito o oneroso, nella fattispecie rientra teoricamente anche il caso di comodato oneroso.

Riassumendo: La Legge di Stabilità 2016 ha introdotto una riduzione fiscale della base imponibile IMU (nella misura del 50%) per le unità immobiliari concesse in comodato d'uso gratuito. L'immobile concesso in comodato d'uso gratuito non è, pertanto, assimilabile all'abitazione principale.

Per poter usufruire di tale beneficio fiscale i requisiti richiesti sono i seguenti:

1. gli immobili concessi in comodato non devono essere accatastati nelle categorie A/1, A/8 e A/9, ossia non devono rientrare tra gli immobili di lusso;
2. gli immobili devono essere concessi in comodato esclusivamente a parenti in linea retta entro il primo grado (quindi a figli o genitori);

3. il contratto di comodato deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate (non vale nessuna scrittura privata o altra forma /dichiarazione di concessione in comodato);
4. il comodante deve risiedere e dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è sito l'immobile concesso in comodato;
5. il comodante non deve possedere altri immobili in Italia ad eccezione di quello posseduto e adibito ad abitazione principale nello stesso comune in cui è ubicato l'immobile dato in comodato;
6. il comodatario deve usare l'immobile in comodato come sua abitazione principale; deve avere quindi la residenza e la dimora abituale nell'immobile avuto in comodato;
7. la presenza del requisito del comodato registrato deve essere attestata mediante presentazione di apposita dichiarazione IMU entro il 30 giugno 2017

Si tratta di una impostazione 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.

Possesso di un solo immobile in Italia: il Mef ritiene che la norma debba intendersi riferita all'immobile a uso abitativo; il possesso di altra tipologia di immobile come un terreno agricolo, un'area edificabile o un capannone non esclude la possibilità, quindi, di usufruire della riduzione del 50%, purchè gli immobili ad uso abitativo siano massimo 2, entrambi situati nel comune di residenza del proprietario ed uno risulti essere abitazione principale del proprietario.

Visto che nel caso di 2 immobili nello stesso comune 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).

Esempi di casi di non applicabilità della riduzione dell'imponibile IMU del 50%:

- se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale) 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;
- se si risiede nel Comune A e l'immobile è situato nel Comune B (diverso dal Comune A) non si può applicare la riduzione;
- se si risiede all'estero non si può applicare la riduzione;
- se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale del comodatario non si può applicare la riduzione.

L'immobile in comodato non è assimilabile ad abitazione principale come poteva avvenire negli anni precedenti, ma rimane evidentemente 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.

Registrazione del contratto: l'imposta di registro per la registrazione del contratto di comodato d'uso gratuito presso l'Agenzia delle Entrate è di euro 200. La registrazione deve essere richiesta entro 20 giorni dalla data di stipula dell'atto.

Un contratto registrato ha valore dal giorno indicato dal contratto e quindi se, dalla data della sua stipula, il comodato si è protratto per almeno quindici giorni del mese, il mese in questione è considerato per intero ai fini della riduzione. Se invece il comodato si è protratto per meno di 15 giorni nel mese, il beneficio parte dal mese successivo

Sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (Categorie catastali A1, A8 e A9).

Inoltre con l'introduzione del comodato tra le voci che beneficiano della riduzione della base imponibile, si presume che questa condizione escluda le altre, cioè che non possa verificarsi la riduzione del 50% per storicità o inagibilità ad un immobile dato in comodato che già beneficia di una riduzione del 50% della base imponibile.

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.

Per chi ha già un contratto di comodato stipulato precedentemente che rispetta le condizioni viste deve fare solo dichiarazione al Comune.