

Vito SARACINO

*Dottore Commercialista*

*Revisore Contabile*

## **IMU E TASI SU IMMOBILI IN COMODATO D'USO GRATUITO**

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

Con l'art. 1, comma 10, della Legge n. 208 del 28 dicembre 2015, cosiddetta Legge di Stabilità 2016, è stata interamente rivista la tassazione Imu sui contratti di comodato d'uso gratuito, prevedendo, a partire dal **1° gennaio 2016**, una riduzione del 50% della base imponibile, analogamente agli immobili storici o inagibili. Successivamente la circolare n. 1/DF del 17 febbraio 2016 del Ministero dell'Economia e delle Finanze ha chiarito i dettagli e l'applicazione della riduzione. E' importante premettere che le disposizioni di cui sopra sono applicabili anche alla TASI. Qui di seguito, partendo dal concetto di comodato d'uso gratuito, verranno evidenziate tutte le condizioni necessarie per ottenere la riduzione del 50% della base imponibile Imu e Tasi.

### **COMODATO D'USO GRATUITO**

Il concetto di comodato d'uso è definito dall'art. 1803 del codice civile, il quale recita: *"Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito"*.

In un contratto di comodato d'uso vengono distinti due soggetti:

- Il comodante: colui che concede il bene in comodato;
- Il comodatario: colui che riceve il bene in comodato.

Per gli immobili il contratto di comodato va stipulato e registrato in forma scritta presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate, entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione (D.P.R. 131 del 26 aprile 1986, art. 5, del TUIR).

### **LE CONDIZIONI NECESSARIE PER FRUIRE DELLA RIDUZIONE**

La lettera Oa), inserita nel comma 3 dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, prevede la riduzione del 50% della base imponibile ai fini Imu e Tasi per le unità immobiliari, fatta eccezioni per quelle classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire genitori e figli, che le utilizzano come abitazione principale. Ulteriori condizioni affinché si possa beneficiare della riduzione sono le seguenti:

- Il contratto di comodato d'uso deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione di comodato;
- Il comodante possieda un solo immobile in Italia;
- Il comodante 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.

E' importante precisare che nel caso in cui venga concesso in comodato l'immobile unitamente alla pertinenza, a quest'ultima si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per l'abitazione principale, nei limiti comunque fissati dal comma 2 dell'art. 13 del D.L. del 6 dicembre 2011, n. 201, in base al quale per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

# Vito SARACINO

*Dottore Commercialista*

*Revisore Contabile*

## **CASI DI NON APPLICABILITA' DELLA RIDUZIONE**

La riduzione del 50% della base imponibile Imu e Tasi non è applicabile nei seguenti casi:

- Se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale);
- Se i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi;
- Se si risiede nel comune A e l'immobile concesso in comodato è situato nel comune B;
- Se si risiede all'estero;
- Se l'immobile concesso in comodato non viene utilizzato come abitazione principale dal comodatario;
- Se il comodato è tra soggetti che non siano padre/madre e figlio.

## **ADEMPIMENTI NECESSARI PER USUFRUIRE DELLA RIDUZIONE**

Il presupposto principale è che il contratto di comodato sia stato registrato presso un qualsiasi Ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Per la registrazione del contratto, da effettuare entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto, serve dotarsi di:

- Almeno 2 copie del contratto con firma in originale (una per l'ufficio e una per il proprietario o per il comodatario; all'altra parte può andare una copia del contratto registrato);
- Una marca da bollo da € 16,00 per ogni copia del contratto (1 marca da bollo ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe);
- Le marche da bollo devono avere data antecedente o uguale alla data di sottoscrizione del contratto di comodato, non successiva;
- Copia del documento d'identità del comodante e del comodatario;
- Versamento di € 200,00 a titolo di imposta di registro (modello F23 con codice tributo 109T);
- Modello 69 compilato per la richiesta di registrazione.

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 Imu, da presentarsi entro il 30 giugno dell'anno successivo, in cui si rende nota la presenza di un comodato d'uso su un immobile. Per chi ha già un contratto di comodato stipulato precedentemente, che rispetta le condizioni viste precedentemente, è necessaria solo la presentazione della dichiarazione al Comune.

## **CASI PARTICOLARI**

**Possesso di altri immobili non ad uso abitativo** - In merito alla condizione di possesso di "un solo immobile" in Italia, sono sorti dei dubbi sull'applicazione dell'agevolazione nel caso in cui si posseda un terreno agricolo o un negozio. A questo proposito, si precisa che la disposizione di cui alla lettera 0a) si colloca nell'ambito del regime delle agevolazioni riconosciute per gli immobili ad uso abitativo e, dunque, nel momento in cui si parla di immobile si deve intendere esclusivamente ad uso abitativo. Pertanto il possesso di un altro immobile che non sia destinato ad uso abitativo non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione.

**Possesso di immobili rurali ad uso strumentali** - Un caso che merita di essere messo in evidenza è quello rappresentato dall'ipotesi in cui un soggetto possiede oltre alla sola unità immobiliare ad uso abitativo che deve essere concessa in comodato, un immobile ad uso abitativo che però è definito come rurale ad uso strumentale, ai sensi dell'art. 9, comma 3-bis, del D. L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.

Infatti, la lett. f) di tale norma definisce come strumentale anche l'immobile destinato "ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per

# Vito SARACINO

*Dottore Commercialista*

*Revisore Contabile*

*un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento".*

A tale proposito si ritiene che il possesso di detto immobile sebbene abitativo non preclude l'accesso all'agevolazione, poiché è stato lo stesso Legislatore che, al verificarsi delle suddette condizioni, lo ha considerato strumentale all'esercizio dell'agricoltura e non abitativo.

**Immobile in comproprietà concesso in comodato** - Nell'ipotesi in cui due coniugi possiedono in comproprietà al 50% un immobile che viene concesso in comodato al figlio e il marito possiede un altro immobile ad uso abitativo in un comune diverso da quello del primo immobile, l'agevolazione in esame si applica solo con riferimento alla quota di possesso della moglie, nel caso in cui per quest'ultimo soggetto venga rispettata la condizione che prevede il possesso dell'unico immobile, presupposto che non si verifica invece nei confronti del marito, il quale dovrà quindi corrispondere l'imposta, per la propria quota di possesso, senza l'applicazione del beneficio in questione.

Diversa sarebbe stata, invece, la soluzione se il marito avesse posseduto l'altro immobile nello stesso comune e lo avesse adibito ad abitazione principale. In questo caso, infatti, la condizione si sarebbe verificata per i due coniugi che avrebbero entrambi beneficiato della riduzione della base imponibile.

Nel caso in cui l'immobile in comproprietà fra i coniugi è concesso in comodato ai genitori di uno di essi, allora l'agevolazione spetta al solo comproprietario per il quale è rispettato il vincolo di parentela richiesto dalla norma e cioè solo al figlio che concede l'immobile ai propri genitori, in ragione della quota di possesso.

Nell'ipotesi in cui un soggetto possieda due immobili ad uso abitativo di cui uno in comproprietà in un comune diverso da quello in cui è ubicato il secondo, posseduto al 100% e concesso in comodato, si deve invece ritenere che non sia applicabile la disposizione di favore, indipendentemente dalla quota di possesso dell'immobile, poiché in tale fattispecie l'esclusione è determinata dalla circostanza che il soggetto non possiede un solo immobile in Italia così come richiesto dalla norma di favore che, infatti, non prevede come eccezione a tale limite il possesso di una quota di un altro immobile ad uso abitativo.

L'agevolazione in questo caso opera solo se l'immobile, posseduto in percentuale e ubicato nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato, è destinato a propria abitazione principale dal comodante.

**Dott. Vito SARACINO**

Dottore Commercialista in Bitonto (BA)

[info@studiosaracino.it](mailto:info@studiosaracino.it)

[www.studiosaracino.it](http://www.studiosaracino.it)