

Riduzione IMU per gli immobili concessi in comodato ai genitori e ai figli .

Il comma 10 dell'art. 1 della L. 28 dicembre 2015 n. 208 introduce un'agevolazione in materia di **IMU** prevedendo che, a partire dal 1° gennaio 2016, sia introdotta una riduzione del **50%** della base imponibile per le unità immobiliari che risultino concesse in **comodato ai parenti** .

La nuova disposizione normativa di fatto ha effetti anche per la TASI considerato che la base imponibile è la medesima dell'IMU.

L'unità immobiliare non deve risultare accatastata nelle categorie catastali di maggior pregio (A/1, A/8 e A/9) e deve essere concessa in comodato dal contribuente/proprietario ai parenti in linea retta entro il **primo grado**, ovvero ai genitori oppure ai figli. Questi, a loro volta, devono adibirla ad abitazione principale ovvero devono dimorare abitualmente e risiedervi anagraficamente.

Il proprietario del bene deve risiedere anagraficamente, nonché dimorare, nel Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato e può possedere, oltre a tale immobile, un altro immobile, nello stesso Comune, adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Il possesso di ulteriori immobili, anche a destinazione non abitativa e per quote, **preclude** l'accesso all'agevolazione.

Ad esempio, il beneficio spetterebbe pertanto alla figlia proprietaria di un immobile sito in Vigevano e concesso in comodato ai genitori, che lo destinano ad abitazione principale. La figlia non perde il beneficio fiscale se possiede un altro immobile, purché questo sia situato nello stesso Comune di Vigevano e adibito dalla figlia propria abitazione principale.

Al fine di poter beneficiare della **riduzione** il proprietario dell'immobile concesso in comodato, dovrà attestare il possesso dei requisiti, propri e del comodatario, nel modello di **dichiarazione IMU** di cui all'art. 9 comma 6 del DLgs 23/2011.

Ultimo requisito richiesto dalla norma è che il contratto di comodato, attestante la concessione del bene al parente, sia **registrato**.

Il contratto di comodato redatto in forma scritta deve essere assoggettato a registrazione nei 20 giorni dalla sua formazione con il pagamento dell'imposta fissa di **registro** di **200 euro**.

Poiché la norma ne prevede, quale condizione, la registrazione, occorrerà procedere, per poter usufruire dell'agevolazione fin dall'inizio del 2016 e non incorrere in sanzioni, a registrare quanto prima tali contratti.

A tal fine occorre tenere presente che, poiché l'IMU si applica per mesi completi e che viene computato per intero il mese per il quale il possesso, o la condizione agevolativa, si sia protratta per almeno quindici giorni, sarà necessario affrettarsi a registrare un contratto formato e con decorrenza dai **primi 15 giorni** del mese di **gennaio**, tenendo anche conto che si applica il termine ordinario dei 20 giorni dalla sua formazione (o per i contratti verbali dall'inizio della sua esecuzione) e non quello, più esteso, dei 30 giorni previsto solo per le locazioni.

Infine viene eliminata la disposizione contenuta nel comma 2 dell'art. 13 del DL 201/2011, che prevede che i **Comuni** possano assimilare all'abitazione principale l'unità immobiliare "concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale prevedendo che l'agevolazione operi o limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500 oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui". Ovviamente i Comuni potranno prevedere per queste e altre fattispecie **ulteriori riduzioni** di imposta.

info@soccirossi.it www.soccirossi.it