

## IMU e TASI: gli immobili in comodato

di

**Publicato il 1 Dicembre 2017**

Per il versamento dell'IMU e della TASI, attenzione alla gestione del calcolo delle imposte comunali sugli immobili concessi in comodato.

Per il versamento dell'IMU e della TASI, i contribuenti, oltre a verificare eventuali variazioni delle aliquote deliberate dai Comuni, dovranno tenere in considerazione modifiche della propria situazione. Potrebbe ad esempio essere stato acquistato o venduto un fabbricato; il contribuente potrebbe aver modificato la sua residenza ed abitazione principale; o anche i genitori potrebbero aver [concesso in comodato](#) uno degli immobili posseduti al figlio. In quest'ultimo caso, a seguito delle novità decorrenti dal periodo d'imposta 2016, i tributi potrebbero essere meno onerosi. Dal 1° gennaio 2016 l'art. 13 del [D.L. n. 201/2011](#), prevede la riduzione della base imponibile del 50% sia ai fini dell'IMU che per la TASI, per gli immobili concessi in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado a condizione che i fabbricati siano destinati ad abitazione principale. Ad esempio l'immobile potrebbe essere concesso in uso (in comodato) dal padre al figlio che risulta residente e dimorante, quindi lo utilizza come abitazione principale. Potrebbe però verificarsi anche l'ipotesi inversa qualora sia il figlio che concede l'immobile al padre che lo utilizza come abitazione principale. Non è invece agevolato il comodato di un immobile tra il nonno e il nipote. Sono però previste ulteriori condizioni di tipo oggettivo affinché il soggetto passivo possa beneficiare della riduzione della base imponibile nella misura del 50 per cento. La prima condizione riguarda le caratteristiche dell'immobile che non deve essere di lusso. Sono quindi esclusi dall'agevolazione gli immobili aventi categoria catastale A/1, A/8 e A/9. La seconda condizione riguarda la residenza anagrafica. Il comodante deve avere la residenza anagrafica nel medesimo Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in uso al figlio. Si consideri ad esempio il caso in cui il genitore (comodante) si è trasferito stabilmente all'estero per ragioni di lavoro. In questo caso, se la sua permanenza all'estero supera un anno, è tenuto ad iscriversi all'AIRE (anagrafe dei cittadini italiani residenti all'estero). Conseguentemente, mancando il requisito della residenza nello stesso Comune ove



si trova l'immobile concesso in comodato, la base imponibile IMU e TASI dovrà essere determinata senza alcuna riduzione. L'agevolazione richiede, però, la contestuale presenza di ulteriori condizioni. In particolare, è necessario che il fabbricato concesso in comodato sia l'unico immobile non di lusso posseduto dal comodante. Ad esempio se il padre abita in un immobile condotto in locazione e concede in uso al figlio l'unico immobile posseduto sarà possibile fruire dell'agevolazione. Tuttavia questa limitazione ammette una deroga. Infatti sarà comunque possibile fruire del beneficio anche laddove il padre possieda, a titolo di proprietà, oltre all'immobile concesso in comodato al figlio, anche l'abitazione principale. Non è quindi necessario che il padre utilizzi quale abitazione un immobile condotto in locazione. La formulazione letterale della disposizione può far sorgere dubbi circa la spettanza del beneficio qualora il comodante sia possessore, anche a seguito di successione, di una quota minima di un terreno agricolo. Il problema è stato affrontato dal Dipartimento delle Politiche Fiscali con la Risoluzione n. 1/2016. Secondo i chiarimenti forniti la limitazione riguarda esclusivamente gli immobili di tipo abitativo. Conseguentemente se il comodante, oltre all'abitazione principale, possiede un ufficio (categoria A/10), un negozio (categoria catastale C/1) o qualsiasi altro immobile di tipo non abitativo (anche un terreno), sarà comunque possibile, in presenza delle altre condizioni, fruire della riduzione della base imponibile IMU e TASI nella misura del 50 per cento. La Risoluzione non ha affrontato espressamente il medesimo problema con riferimento agli immobili condominiali (casa del portiere, guardiola, etc), ma è ragionevole ritenere che anche in questi casi sia possibile fruire della predetta riduzione. La disposizione prevede ancora ulteriori condizioni. Il comodatario (generalmente il figlio) deve utilizzare l'immobile quale abitazione principale. Inoltre il contratto di comodato deve essere registrato. La riduzione della base imponibile riguarda anche le pertinenze limitatamente ad una di esse per ciascuna categoria. Ad esempio se il comodato riguarda, oltre all'abitazione principale, anche due cantine (categoria catastale C/2), per una delle due sarà possibile fruire della riduzione della base imponibile. Per l'altra, invece, la base imponibile continuerà ad assumere rilevanza in misura "piena". Il contribuente, cioè il proprietario o il titolare di altro diritto reale potrà scegliere liberamente per quale delle due cantine fruire della riduzione. Sarà logicamente scelta quella la cui rendita risulterà più elevata. La base imponibile "piena" assumerà rilievo per quella avente rendita inferiore. La stessa soluzione vale per le altre pertinenze e quindi per i box o posti auto (categoria C/6) e le tettoie (categoria catastale C/7).

Sfoggia di nostri approfondimenti [sull'IMU](#) e sulla [TASI](#).

Nicola Forte 1 dicembre 2017