

Agevolazione IMU per l'immobile dato in comodato al figlio o al genitore

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 9 Giugno 2023

Secondo un'Ordinanza della Cassazione della fine dell'anno 2022, l'**agevolazione IMU per immobile in comodato al figlio o genitore** non si applica qualora questi ultimi siano **comproprietari dell'immobile oggetto di comodato**.

Siamo ormai agli sgoccioli per il **versamento a scadenza dell'IMU**, e tra le innumerevoli fattispecie possibili, ce n'è una – abbastanza giovane e forse poco conosciuta – sulla quale una recente sentenza della Cassazione ci dà modo di ritornare.



Agevolazione IMU per abitazione concessa in comodato a figli o genitori

Il riferimento è all'[art. 1 comma 747 lett. c\) della L. 160/2019](#), che sancisce la possibilità di determinare l'**IMU in misura ridotta** (calcolandola su una base imponibile al 50%), in caso di unità immobiliare (diversa dalle categorie A/1, A/8 e A/9) concessa dal soggetto passivo ai propri figli o genitori, a condizione che loro la destinino ad abitazione principale.

Per fruire di detta agevolazione, è altresì richiesto:

- che vi sia la registrazione del contratto di comodato;

- che il comodante (ossia il proprietario dell'immobile nonché soggetto passivo IMU) risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- che il comodante possieda un solo immobile in Italia oppure ne possieda un secondo nello stesso Comune, adibito a propria abitazione principale (anche questa diversa dalle categorie A/1, A/8 e A/9).

E se l'immobile è in comproprietà?

Arriviamo al punto. **È dubbio se l'agevolazione IMU in discorso possa riconoscersi anche nel caso in cui il comodatario sia comproprietario di una quota dell'immobile** che verrà poi concesso in comodato.

L'art. 1103 codice civile espressamente riconosce la facoltà di ciascun comproprietario di...

...“cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota”.

Né constano elementi normativi che escludono la cessione in comodato da parte del comproprietario, e dunque delle agevolazioni IMU relative; addirittura, in questo senso, la nota 27267/DF del Ministero dell'Economia e finanze del 9/6/2016 n. e la risposta dell'IFEL n. 9 del 24 febbraio 2016.

Il caso di Cassazione

Sorprende dunque l'**ordinanza n. 37346 della Corte di Cassazione del 20 dicembre 2022**, che riguarda una fattispecie analoga (la cui fonte è un regolamento comunale), in cui veniva assimilata all'abitazione principale ICI l'unità immobiliare concessa dal proprietario in comodato a un parente o affine entro il secondo grado, e da questi destinata ad abitazione principale per sé e la propria famiglia.

La Corte ha affermato che tale previsione può applicarsi solo se il possessore concede l'immobile a un parente o affine che non vanti su detto immobile alcun diritto reale o personale di godimento, escludendo quindi la sussistenza di tale fattispecie di agevolazione per l'ipotesi di

concessione in uso tra comproprietari del medesimo immobile.

La motivazione alla base sta nel fatto che questa ipotesi di godimento del bene immobile da parte del comproprietario già rientra in quella di cui all'art. 1102 codice civile, (ai sensi del quale ciascun comproprietario può servirsi del bene comune, nella sua interezza, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto), sicché non occorre una concessione in comodato ex art. 1803 codice civile, o il consenso degli altri comproprietari, spettando il godimento dell'immobile già secondo la disciplina della comunione.

A volere sostenere il contrario, si avrebbe che il comodante, a differenza degli altri comproprietari, avrebbe beneficiato delle agevolazioni per l'abitazione principale senza averne i requisiti.

E' evidente l'omogeneità della natura della fattispecie, sicché le conclusioni dell'ordinanza n. 37346/2022 rilevano anche nel vigente assetto normativo, in riferimento alla riduzione in commento.

NdR: Potrebbe interessarti anche...[Se il locale posseduto dall'ente viene dato in comodato è esclusa l'esenzione da Imu](#)

A cura di Danilo Sciuto

Venerdì 9 Giugno 2023