
IMU - TASI ed il comodato ai parenti

di

Pubblicato il 5 Gennaio 2016

Dal 2016 la concessione in comodato ai parenti di primo grado dell'abitazione da usare come prima casa può dimezzare il costo di IMU e TASI per il proprietario - comodante.

L'IMU si applicherà su una base imponibile ridotta al 50% per gli immobili concessi in comodato dai genitori ai figli. La legge di Stabilità 2016 ha previsto la predetta riduzione dell'onere fiscale in presenza, però, di determinate condizioni. La novità trova applicazione dall'anno 2016.

In realtà la riduzione della base imponibile ai fini dell'IMU è stata introdotta all'ultimo momento in quanto in precedenza la disposizione prevedeva (in base ad una prima proposta di modifica normativa) l'assimilazione dell'immobile all'abitazione principale. Se tale modifica fosse stata approvata con il testo divenuto legge, la TASI non sarebbe stata più applicata. Sotto questo profilo nulla è cambiato ed il tributo sui servizi indivisibili resta dovuto in misura piena.

Le condizioni previste per fruire del beneficio sono particolarmente "stringenti".

Pertanto la norma si applicherà in un numero molto limitato di casi.

In primis sono escluse dal beneficio le unità immobiliari cosiddette di lusso, quindi classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

La riduzione dell'IMU (essendo l'immobile concesso in comodato) è consentita per le unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale. Ad esempio la norma si applica per gli immobili concessi in uso dal padre al figlio e viceversa, ma non, invece, per gli immobili concessi in uso da un fratello ad una sorella (si tratta di un grado di parentela collaterale).

Il contratto di comodato deve essere registrato, quindi deve scontare preventivamente l'imposta di registro.

Inoltre il comodante deve possedere un solo immobile in Italia e deve risiedere anagraficamente, nonché dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato.

Ad esempio se il padre possiede un solo immobile a Roma, ma risiede e dimora a Milano, l'immobile concesso in comodato al figlio (a Roma) sconterà sia l'IMU in misura piena che la TASI.

La regola riguardante il possesso (del comodante) di un unico immobile può essere in un caso derogata.

La disposizione prevede che

“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...”.

In pratica il possesso di un secondo immobile in un altro Comune preclude definitivamente l'agevolazione. Ad esempio se il padre concede in comodato al figlio un immobile nel Comune di Roma, ma possiede un altro immobile (anche una quota) a Milano, non sarà possibile applicare la norma.

Questa condizione è particolarmente penalizzante. Ad esempio il possesso, anche di una quota, della residenza estiva, preclude l'applicazione dell'agevolazione.

Il possesso di un secondo immobile, oltre a quello concesso in comodato, è ammesso solo nello stesso Comune. Rimane però in ogni caso ferma la condizione della residenza. Cioè il comodante, come già ricordato, deve risiedere ed abitare nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato.

ecco alcuni esempi di applicazione della novità normativa:

1) L'immobile concesso in comodato è a Roma, il figlio è a Roma ed il padre abita a Milano (anche in affitto): il beneficio non spetta in quanto il padre deve risiedere ed abitare nello stesso Comune (Roma) in cui si trova l'immobile concesso in comodato:

2) *L'immobile concesso in comodato è a Roma, il figlio è a Roma ed il padre abita a Roma (in affitto): il beneficio spetta*

3) *L'immobile concesso in comodato è a Roma, il figlio è a Roma ed il padre abita a Roma in un altro immobile posseduto a titolo di proprietà: il beneficio continua ad applicarsi anche se il padre è proprietario di due immobili - quello concesso in comodato e quello utilizzato quale abitazione principale - è essenziale, però, che l'immobile posseduto dal padre sia nello stesso Comune (Roma)*

4) *L'immobile concesso in comodato è a Roma, il figlio è a Roma ed il padre abita a Roma in un altro immobile posseduto a titolo di proprietà. Il padre possiede anche una quota pari all'1 per cento della casa estiva (esempio a Rimini). L'agevolazione non spetta in quanto il padre è proprietario (anche per una quota dell'1 per cento) di un terzo immobile*

5) *L'immobile concesso in comodato è a Roma, il figlio è a Roma ed il padre abita a Roma in affitto. Il padre possiede una quota dell'1 per cento della casa estiva a Rimini. Il beneficio non spetta in quanto il secondo immobile posseduto dal padre è in un Comune diverso da quello in cui si trova l'immobile concesso in comodato (Roma).*

La modifica normativa prevede anche che

“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”.

In buona sostanza è necessario comunicare di essere in possesso di tutti i requisiti per fruire della predetta agevolazione.

5 gennaio 2015

Nicola Forte