

IMU - TASI: le problematiche dell'acconto 2016 tra cui il comodato ai figli

di

Publicato il 8 Giugno 2016

in vista del pagamento dell'acconto IMU - TASI 2016 puntiamo il mouse sulle novità da attenzionare per questo 2016: il problema più rilevante sembra essere quello degli immobili concessi in comodato ai figli

Si avvicina a grandi passi la scadenza del 16 giugno prossimo, prevista per il versamento della TASI e dell'IMU. I contribuenti potranno applicare immediatamente, in sede di determinazione dell'acconto, le agevolazioni previste dalla legge di Stabilità del 2016. La circostanza, cioè il cambio di regole, darà luogo in alcuni casi a notevoli complicazioni riguardanti, soprattutto, gli **immobili concessi in comodato dai genitori ai figli**.

Preliminarmente deve essere ricordato che la scadenza del 16 giugno prossimo riguarda il calcolo dell'acconto. In questo caso il contribuente non è obbligato a tenere in considerazione le aliquote eventualmente deliberate dal Comune, né le eventuali detrazioni applicabili. Si potrà continuare a fare riferimento ai contenuti delle delibere applicate per il periodo di imposta 2015, ma tenendo obbligatoriamente in considerazione eventuali variazioni che dovessero essere intervenute nel corso dell'anno 2016. Ad esempio se il contribuente ha acquistato un immobile a febbraio del 2016, potrà applicare le aliquote dello scorso anno, ma dovrà tenere immediatamente in considerazione il nuovo acquisto. In questo caso non sarebbe corretto versare il 50 per cento dei tributi dovuti per l'annualità precedente in quanto in questo caso risulterebbe omesso il versamento riguardante l'ultimo immobile acquistato. Ciò a condizione che non si tratti dell'abitazione principale in quanto dal 1° gennaio 2016 trova applicazione l'esonero integrale sia ai fini dell'IMU, ma anche per la TASI.

Una situazione particolare potrebbe riguardare, come anticipato, gli immobili concessi in comodato dai genitori ai figli. Lo scorso anno (fino al 31 dicembre 2015) l'assimilazione all'abitazione principale era a discrezione del singolo Comune. Ora, però, dal 1° gennaio 2016 le regole sono cambiate e quindi

l'acconto non può essere calcolato facendo riferimento al tributo versato con riferimento al precedente anno 2015. Dall'inizio del nuovo anno, secondo quanto previsto dalla legge di Stabilità del 2016, al verificarsi di determinate condizioni la base imponibile dell'IMU può essere ridotta nella misura del 50 per cento. La disposizione, come precisato, trova immediata applicazione e quindi non è possibile fare riferimento, al fine di determinare l'acconto, all'importo eventualmente versato lo scorso anno.

Il contribuente, per determinare correttamente l'acconto, dovrà applicare le aliquote IMU e della TASI che il Comune ha previsto per gli immobili diversi dall'abitazione principale. Il riferimento sarà costituito dai contenuti della delibera dello scorso anno. In alcuni casi il Comune potrebbe aver previsto una specifica aliquota per gli immobili concessi in uso ad un altro soggetto.

Successivamente dovrà essere verificato se sussistono le condizioni per fruire della riduzione della base imponibile IMU **nella misura del 50 per cento**. In *primis* il comodatario deve essere un parente in linea retta ed entro il primo grado. Tale soggetto deve utilizzare l'immobile come abitazione principale, quindi deve essere ivi residente e dimorarvi effettivamente. L'immobile concesso in comodato non deve avere caratteristiche di lusso, quindi la categoria catastale non deve essere A1, A8 e A9. Il contratto di comodato deve essere registrato ed il comodante deve possedere un solo immobile in Italia. Inoltre il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare nello stesso Comune in cui è ubicato 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. Invece, se il predetto immobile è posseduto in un altro Comune non sarà possibile applicare l'agevolazione.

Il contribuente potrà quindi verificare la sussistenza delle predette condizioni. Invece i Comuni non potranno più avvalersi della facoltà di prevedere l'assimilazione dell'immobile all'abitazione principale con apposita delibera. L'assimilazione è unicamente prevista dalla legge ed ha quale unico effetto la riduzione della base imponibile ai fini dell'IMU nella misura del 50 per cento. Viceversa se l'assimilazione fosse stata "piena" il contribuente non avrebbe dovuto versare, neppure in parte, l'IMU.

8 giugno 2016

Nicola Forte