

## RISOLUZIONE N. 1/DF



*Ministero  
dell'Economia e delle Finanze*

DIPARTIMENTO DELLE FINANZE

DIREZIONE LEGISLAZIONE TRIBUTARIA E FEDERALISMO FISCALE

PROT. 3946

Roma, 17 febbraio 2016

**OGGETTO:** Imposta municipale propria (IMU) – Tributo per i servizi indivisibili (TASI) – Art. 1, comma 10, della legge n. 208 del 2015 (Legge di stabilità per l'anno 2016) – Disposizioni concernenti la riduzione del 50 per cento della base imponibile in caso di cessione dell'abitazione in comodato ai familiari – Modalità applicative.

Pervengono numerosi quesiti con i quali si chiedono chiarimenti in ordine alle problematiche relative all'applicazione, in materia di imposta municipale propria (IMU) e di tributo per i servizi indivisibili (TASI), delle disposizioni di agevolazione recate dalla legge 28 dicembre 2015, n. 208 (Legge di stabilità per l'anno 2016) concernenti il comodato.

### **1. QUADRO NORMATIVO E CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE ANCHE IN ORDINE ALLA POTESTÀ REGOLAMENTARE DEI COMUNI**

L'art. 1, comma 10, della legge n. 208 del 2015 ha inserito, nel comma 3 dell'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, la lett. 0a) che prevede un ulteriore caso di riduzione della base imponibile dell'IMU.

A questo proposito, è bene premettere che le disposizioni di cui alla citata lett. 0a) e le relative considerazioni che si vanno ad effettuare, si applicano anche alla TASI, dal momento che, ai sensi del comma 675 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, la base imponibile della TASI è la stessa dell'IMU.

La lett. 0a) in rassegna stabilisce che la base imponibile dell'IMU è ridotta del 50 per cento per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in

comodato dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire genitori e figli (comodatari), che le utilizzano come abitazione principale.

La stessa norma prevede come ulteriori condizioni per poter beneficiare della riduzione che:

- il contratto sia registrato;
- il comodante possieda un solo immobile in Italia;
- il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato 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 sempre delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

A questo proposito, si deve precisare che, dalla lettura della norma nel suo complesso, emerge che non solo l'immobile concesso in comodato ma anche quello destinato dal comodante a propria abitazione principale non deve in nessun caso essere classificato nelle suddette categorie catastali che individuano le abitazioni di lusso.

Occorre evidenziare che tutte le condizioni sopra riportate devono considerarsi necessarie ai fini del riconoscimento dell'agevolazione in oggetto, con la conseguenza che il venir meno di una sola di esse determina la perdita dell'agevolazione stessa.

Si deve anche ricordare che la lett. a) del comma 10 dell'art. 1 della legge di stabilità 2016 ha eliminato al comma 2 dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011 la disposizione che prevedeva la facoltà per i comuni di equiparare all'abitazione principale, a determinate condizioni, l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado, utilizzata come abitazione principale.

Pertanto, stante la chiara volontà del Legislatore, si deve conseguentemente precisare che, a decorrere dall'anno 2016, i comuni non possono più prevedere, attraverso l'esercizio della propria potestà regolamentare, tale forma di equiparazione, in quanto verrebbero violati i limiti imposti dall'art. 52 del D. Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, vale a dire l'*"individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi"*.

Infatti, l'esercizio della predetta facoltà determinerebbe l'esenzione sia dall'IMU – per effetto delle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011 – sia dalla TASI, poiché in quest'ultima norma è contenuta la definizione di abitazione principale che è la stessa per entrambi i tributi in discorso.

Il comune può, comunque, stabilire, nell'esercizio della propria autonomia regolamentare, un'aliquota agevolata, purché non inferiore allo 0,46 per cento, atteso che il comma 6 del citato art. 13 del D. L. n. 201 del 2011 consente allo stesso di modificare l'aliquota di base, in aumento o in diminuzione, entro il limite di 0,3 punti percentuali.

Ciò considerato, si passa all'esame delle ulteriori condizioni previste dalla lett. 0a), del comma 3, dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011 che hanno sollevato i maggiori dubbi interpretativi.

## **2. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI COMODATO**

In merito, occorre innanzitutto richiamare la norma di cui all'art. 1803 del Codice Civile che definisce il comodato come *"il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta.*

*Il comodato è essenzialmente gratuito."*

Va evidenziato, inoltre, che il comodato può essere redatto in forma verbale o scritta, in quanto non deve rivestire la forma scritta a pena nullità, ai sensi dell'art. 1350 del medesimo Codice.

Pertanto, al fine di chiarire come opera la registrazione, è opportuno esaminare distintamente le due forme di contratto.

Qualora il contratto di comodato su beni immobili sia redatto in forma scritta, lo stesso è soggetto, oltre all'imposta di bollo, a registrazione in termine fisso, con l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa pari a 200 euro. La registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla data dell'atto, a norma dell'art. 13 del D.P.R. n. 131 del 1986.

Ai fini IMU, occorre tenere presente l'art. 9, comma 2, del D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, il quale dispone che l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

Per beneficiare dell'agevolazione in commento sin dal mese di gennaio 2016, il contratto di comodato redatto in forma scritta deve essere stato, quindi, stipulato entro il 16 gennaio 2016 e registrato secondo le disposizioni che regolano l'imposta di registro.

Per i contratti stipulati in forma scritta successivamente alla suddetta data del 16 gennaio, per godere dell'agevolazione in esame occorrerà, ovviamente, registrare l'atto secondo le disposizioni che regolano l'imposta di registro, e verificare il rispetto della regola prevista dal comma 2 dell'art. 9 del D. Lgs. n. 23 del 2011 prendendo come riferimento la data del contratto di comodato.

Per quanto concerne i contratti verbali, invece, va ricordato che l'art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 131 del 1986, elenca quelli che devono essere sottoposti a registrazione, fra i quali non rientra il contratto di comodato che, pertanto, non è soggetto all'obbligo di registrazione, tranne nell'ipotesi di enunciazione in altri atti. In base all'art. 3, comma 2, del D.P.R. n. 131 del 1986, al contratto di comodato si applicano le disposizioni dell'art. 22 del predetto D.P.R., il quale prevede che *"se in un atto sono enunciate disposizioni contenute in atti scritti o contratti verbali non registrati e posti in essere fra le stesse parti intervenute nell'atto che contiene l'enunciazione, l'imposta si applica anche alle disposizioni enunciate"*.

Si deve tuttavia considerare che la legge di stabilità per l'anno 2016, nel richiedere espressamente la registrazione del contratto di comodato ha inteso estendere tale adempimento limitatamente al godimento dell'agevolazione IMU anche a quelli verbali.

Pertanto, con esclusivo riferimento ai contratti verbali di comodato e ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione in oggetto la relativa registrazione potrà essere effettuata previa esclusiva presentazione del modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "*Contratto verbale di comodato*".

Ciò premesso e tenuto conto delle disposizioni di cui al più volte menzionato art. 9, comma 2, del D. Lgs. n. 23 del 2011, si deve precisare che per anche per i contratti verbali di comodato occorre avere riguardo alla data di conclusione del contratto, ai fini della decorrenza dell'agevolazione.

### **3. POSSESSO DI UN SOLO IMMOBILE DA PARTE DEL COMODANTE ED ESEMPLIFICAZIONI**

Sono sorti dubbi interpretativi in merito alla portata della norma di favore laddove si richiede che il comodante possieda "*un solo immobile*" in Italia e cioè se con tale locuzione il Legislatore abbia inteso riferirsi all'immobile in senso lato con la conseguenza che il possesso, ad esempio, di un terreno agricolo o di un negozio, impedisce il riconoscimento dell'agevolazione oppure al solo immobile a uso abitativo.

A questo proposito, si precisa che la disposizione di cui alla citata lett. 0a) si colloca nell'ambito del regime delle agevolazioni riconosciute per gli immobili ad uso abitativo e, dunque, laddove la norma richiama in maniera generica il concetto di immobile, la stessa deve intendersi riferita all'immobile ad uso abitativo.

Pertanto, il possesso di un altro immobile che non sia destinato a uso abitativo non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione in trattazione.

Le considerazioni sin qui svolte valgono anche per il possesso delle pertinenze, in quanto le stesse non possono considerarsi immobili ad uso abitativo.

Occorre, però, precisare che nel caso in cui venga concesso in comodato l'immobile unitamente alla pertinenza a quest'ultima si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per la cosa principale nei limiti comunque fissati dal comma 2 dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, in base al quale per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Tale conclusione si fonda sulla circostanza che il comodatario, per espressa previsione di legge, deve adibire a propria abitazione principale l'immobile concesso in comodato. Se, dunque, ad esempio, oggetto del comodato è un appartamento con un garage (C/6) e una soffitta (C/2), allora la riduzione della base imponibile si applica a tutti gli immobili appena indicati mentre è ininfluenza ai fini del riconoscimento del beneficio il fatto che il comodante possieda un altro garage (C/6).

Un caso che merita di essere messo in evidenza è quello rappresentato dall'ipotesi in cui un soggetto possiede oltre alla sola unità immobiliare ad uso abitativo che deve essere concessa in comodato, un immobile ad uso abitativo che però è definito come rurali ad uso strumentale, ai sensi dell'art. 9, comma 3-bis, del D. L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133. Infatti, la lett. f) di tale norma definisce come strumentale anche l'immobile destinato *"ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento"*.

A tale proposito si ritiene che il possesso di detto immobile sebbene abitativo non preclude l'accesso all'agevolazione, poiché è stato lo stesso Legislatore che, al verificarsi delle suddette condizioni, lo ha considerato strumentale all'esercizio dell'agricoltura e non abitativo.

Si deve, altresì, sottolineare che nell'ipotesi in cui, ad esempio, due coniugi possiedono in comproprietà al 50% un immobile che viene concesso in comodato al figlio e il marito possiede un altro immobile ad uso abitativo in un comune diverso da quello del primo immobile, l'agevolazione in esame si applica solo con riferimento alla quota di possesso della moglie, nel caso in cui per quest'ultimo soggetto venga rispettata la condizione che prevede il possesso dell'unico immobile, presupposto che non si verifica invece nei confronti del marito, il quale dovrà quindi corrispondere l'imposta, per la propria quota di possesso, senza l'applicazione del beneficio in questione.

Diversa sarebbe stata, invece, la soluzione se il marito avesse posseduto l'altro immobile nello stesso comune e lo avesse adibito ad abitazione principale. In questo caso, infatti, la condizione si sarebbe verificata per i due coniugi che avrebbero entrambi beneficiato della riduzione della base imponibile.

Nel caso in cui l'immobile in comproprietà fra i coniugi è concesso in comodato ai genitori di uno di essi, allora l'agevolazione spetta al solo comproprietario per il quale è rispettato il vincolo di parentela richiesto dalla norma e cioè solo al figlio che concede l'immobile ai propri genitori, in ragione della quota di possesso,.

Nell'ipotesi in cui un soggetto possieda due immobili ad uso abitativo di cui uno in comproprietà in un comune diverso da quello in cui è ubicato il secondo, posseduto al 100% e concesso in comodato, si deve invece ritenere che non sia applicabile la disposizione di favore, indipendentemente dalla quota di possesso dell'immobile, poiché in tale fattispecie l'esclusione è determinata dalla circostanza che il soggetto non possiede un solo immobile in Italia così come richiesto dalla norma di favore che, infatti, non prevede come eccezione a tale limite il possesso di una quota di un altro immobile ad uso abitativo.

L'agevolazione in questo caso opera solo se l'immobile, posseduto in percentuale e ubicato nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato, è destinato a propria abitazione principale dal comodante.

Ovviamente, come si è già avuto modo di precisare, devono sempre sussistere tutte le altre condizioni richieste dalla norma di favore.

#### **4. LA DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DELLA TASI A CARICO DEL COMODANTE SUGLI IMMOBILI IN COMODATO**

Ulteriori dubbi riguardano la quota della TASI che deve essere corrisposta dal comodante, una volta determinata l'imposta tenendo conto della riduzione del 50% della base imponibile.

A questo proposito, si precisa che il comodatario, dovendo adibire ad abitazione principale l'immobile concesso in comodato, non deve adempiere all'obbligazione relativa alla TASI, in virtù delle disposizioni contenute nell'art. 1, commi 639 e 669 della legge n. 147 del 2013, poiché la legge di stabilità per l'anno 2016 ha previsto l'esclusione dalla TASI sia per il possessore sia per l'occupante per gli immobili adibiti ad abitazione principale.

Relativamente, invece, all'obbligazione tributaria concernente il comodante, si deve affermare che quest'ultimo, se ricorrono tutte le condizioni richieste dalla norma di favore, verserà la TASI – una volta ridotta la base imponibile del 50% – nella percentuale stabilita dal comune nel regolamento relativo all'anno 2015, come disposto dall'art. 1, comma 681, della legge n. 147 del 2013, modificato dal comma 14 dell'art. 1 della legge n. 208 del 2015.

In base al citato comma 681 solo nel caso in cui non sia stata determinata la predetta percentuale il comodante è tenuto ad applicare la TASI nella misura pari al 90 per cento dell'ammontare complessivo del tributo.

Il Direttore Generale delle Finanze  
Fabrizia Lapecorella



COMUNE DI MONCALVO

ESTRATTO DALLE F.A.Q. IFEL DEL 21/03/2016

Si riporta un estratto delle F.A.Q. (risposta ai quesiti sottoposti all'IFEL – Fondazione Anci) relative ad alcune problematiche legate alle nuove norme agevolative per immobili concessi in comodato e per immobili locati a canone concordato.



Roma, 21 marzo 2016

## **F.A.Q.**

**(Risposte ai quesiti posti dai partecipanti ai webinar “*Aggiornamento sulle disposizioni in materia di entrate introdotte dalla Legge di stabilità 2016*” del 29 gennaio e del 12 febbraio 2016)**

## **Agevolazione IMU/TASI per immobili concessi in comodato**

- 1) Ritenete che quando si parla di “solo immobile” sia da intendere ad uso abitativo, o in riferimento a qualsiasi tipo di immobile?**

Il termine immobile in IMU ha un significato ben preciso. L'art. 13, comma 2 del Dl n. 201 del 2011 prevede che il presupposto d'imposta si realizzi con il possesso di immobili, per la cui definizione si rinvia alla disciplina Ici, dove per immobili si intendono i fabbricati, i terreni agricoli e le aree fabbricabili. Pertanto, l'interpretazione letterale e restrittiva, dovrebbe portare a ritenere che il legislatore abbia voluto fare riferimento al possesso (a titolo di proprietà, usufrutto, superficie, uso o abitazione) di qualsiasi immobile. Tuttavia, il Dipartimento delle finanze, in una risposta fornita a Telefisco 2016, ha ritenuto che per immobile debba intendersi solo l'unità immobiliare abitativa. Tale conclusione è stata ribadita anche nella risoluzione n. 1 del 17 febbraio 2016.

- 2) Possiedo la mia abitazione principale ed un'abitazione che ho dato in comodato a mia figlia che la utilizza come propria abitazione principale ed entrambe sono ubicate nello stesso Comune. Risultò poi “nudo proprietario” di una terza abitazione, che è utilizzata da mia madre che è usufruttuaria. Posso usufruire dell'agevolazione prevista per i comodati?**

L'agevolazione spetta, in quanto lei è soggetto passivo IMU/TASI solo con riferimento a due abitazioni, non rilevando quella di cui ha la nuda proprietà. Per quest'ultima il soggetto passivo è l'usufruttuario.

- 3) Marito e moglie sono comproprietari della propria abitazione principale e di una seconda abitazione concessa in comodato alla madre del marito. Possono i due coniugi beneficiare della riduzione del 50% della base imponibile prevista per i comodati?**

La riduzione spetta solo con riferimento alla quota di possesso del marito, in quanto solo per questi si verifica la condizione della concessione in comodato a parenti in linea retta di primo grado. La suocera è invece qualificata come un affine di primo grado.

- 4) Se un contribuente possiede un'abitazione in comproprietà ma non è la sua casa di abitazione e l'altra è data in uso al figlio, la condizione opera?**

No, perché si possono possedere due abitazioni, ma una deve essere data in comodato e l'altra utilizzata come propria abitazione.

- 5) Se il genitore conduce in locazione un immobile nello stesso comune e la casa di proprietà la concede in comodato al figlio, si applica la riduzione?**

Sì, l'agevolazione spetta perché la norma richiede che il comodante ed il comodatario debbano avere la residenza e la dimora abituale nello stesso Comune. Al contrario, paradossalmente, se il comodante risiede in un altro Comune, in un'abitazione in

locazione, e possiede in un altro Comune un'abitazione data in comodato al padre/figlio, l'agevolazione non spetterà, perché manca appunto la coincidenza della residenza.

**6) È possibile il comodato quando il comodante oltre all'abitazione principale ha due fabbricati uno dei quali è inabitabile?**

La risposta dovrebbe essere negativa, perché la norma fa riferimento al "possesso" di immobili e non al fatto che si corrisponda un'imposta per questi

**7) Se il soggetto comodante è proprietario di due abitazioni e titolare del diritto di abitazione come ex-coniuge di una terza abitazione vale l'agevolazione?**

No, perché si è soggetto passivo con riferimento a tre abitazioni.

**8) Il possesso di un terzo immobile con la sola nuda proprietà incide sui requisiti del comodato?**

Il possesso di una terza abitazione a titolo di nuda proprietà non rileva, perché per questa non si è soggetto passivo.

**9) È possibile un comodato tra comproprietari?**

In situazione di comproprietà fra più soggetti di un immobile il conferimento del godimento dell'intero bene ad uno solo non dovrebbe essere qualificabile come comodato, in quanto uno dei due soggetti utilizza il bene in qualità di comproprietario e non comodatario. Tuttavia, non si rinvencono nella normativa particolari elementi ostativi al diritto ad usufruire dell'agevolazione in commento, qualora i comproprietari rispettino tutti i requisiti previsti dalla norma.

**10) La data dalla quale calcolare l'agevolazione in caso di cessione in comodato in corso d'anno decorre dalla registrazione del contratto? Secondo noi si in quanto il comune è terzo rispetto ai contraenti e l'opponibilità si ha con la registrazione.**

Si premette che secondo la giurisprudenza di Cassazione - anche se sul punto non v'è giurisprudenza consolidata - il Fisco deve essere considerato terzo rispetto ai contraenti (Cass. n. 2402/2000). Tuttavia, occorre anche considerare che l'art. 2704 c.c. prevede che la data della scrittura privata della quale non è autenticata la sottoscrizione non è certa ed è computabile riguardo ai terzi, non solo "*dal giorno in cui la scrittura è stata registrata*" ma anche in altre ipotesi, come "*dal giorno in cui si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento*". L'agevolazione per i comodati è subordinata non solo alla registrazione del contratto di comodato ma anche alla condizione che il comodatario abbia la residenza e la dimora abituale nell'immobile ricevuto in comodato. Pertanto, la data in cui il comodatario ha acquisito la residenza anagrafica può essere considerata come "data certa" che comprova la data di sottoscrizione del contratto di comodato. In conclusione, si ritiene che nel caso in cui il comodatario abbia acquisito la residenza al 1° gennaio 2016 ed il contratto di comodato sia registrato tardivamente, con l'effettuazione del ravvedimento operoso relativamente all'imposta di registro, questo espliciti effetti ai fini IMU dalla data della sottoscrizione, comprovata dalla residenza anagrafica, e non dalla data di

registrazione. Infine, va evidenziato, che anche il Dipartimento delle finanze sembra concordare con quanto qui sostenuto, visto che nella Risoluzione n. 1 del 17 febbraio 2016 si è sostenuto che l'agevolazione decorre non dalla data di registrazione ma dalla data del contratto di comodato.

**13) Se è data in comodato anche la pertinenza su questa si applica l'abbattimento?**

Per quanto riguarda le pertinenze, occorre considerare che il codice civile prevede che queste seguono lo stesso regime giuridico del bene principale, se non diversamente disposto. Ai fini IMU, per le abitazioni principali, come noto, è diversamente disposto, prevedendo la norma un vincolo al numero e tipo di pertinenza (un solo C/6, C/2 e C/7). Nel caso dei comodati, non operando più l'assimilazione all'abitazione principale e non essendo previsto alcun vincolo (si veda anche il parere del Consiglio di Stato n. 1279/1998 del 24/11/1998), in base ad una rigida applicazione della legge dovrebbero accedere alla riduzione della base imponibile tutte le pertinenze effettivamente concesse in comodato, anche due C/6, ovviamente a condizione che queste siano indicate nel contratto di comodato. Tuttavia, il Dipartimento delle finanze nella risoluzione n. 1 del 2016 ha ritenuto che anche per le abitazioni date in comodato valgono gli stessi limiti previsti per le pertinenze delle abitazioni principali, sicché se il comodante concede due C/6, la riduzione del 50% della base imponibile si applicherebbe solo per uno di essi. Tale conclusione, ad avviso del Dipartimento si fonda sulla circostanza che il comodatario, per espressa previsione di legge, deve adibire a propria abitazione principale l'immobile concesso in comodato. Ciò implica che nel caso di concessione in comodato di un'abitazione e di due pertinenze della medesima categoria catastale, per una opererà la riduzione della base imponibile e per l'altra no, con l'ulteriore conseguenza che il comodatario dovrà corrispondere, in qualità di detentore, la Tasi per la seconda pertinenza.

**14) Nel caso in cui una persona è residente nell'abitazione del padre con comodato registrato e la moglie è proprietaria nello stesso comune di un'abitazione dove risiede. Il padre possiede tutti gli altri requisiti per beneficiare della riduzione. Poiché i componenti del nucleo familiare hanno residenza e dimora in immobili diversi, il padre può beneficiare della riduzione del 50%?**

L'agevolazione spetta, in quanto la circostanza che i componenti dello stesso nucleo familiare abbiano la residenza anagrafica (e la dimora abituale) in due immobili diversi nello stesso Comune non implica la perdita del diritto all'agevolazione, in quanto per i comodati non opera l'assimilazione all'abitazione principale.

**15) Il padre concede in comodato al figlio l'immobile di proprietà e ne possiede un altro non locato. Il padre risiede in un immobile di proprietà della moglie. Può essere concessa l'agevolazione del comodato al figlio?**

L'agevolazione spetta a condizione che il comodante possieda al massimo due

abitazioni, di cui una utilizzata come propria abitazione principale ed una data in comodato. Tale condizione non si verifica nel caso prospettato.

**16) Residente all'estero iscritto AIRE possiede due abitazioni in Italia ubicate nello stesso comune. Una vuota ed una concessa in comodato al figlio. E' corretto esentare dal pagamento la casa vuota e usufruire della riduzione della base imponibile del 50% per l'immobile dato al figlio?**

Si ritiene che l'agevolazione non spetti. L'abitazione vuota, se il contribuente è pensionato nel paese di residenza, è assimilata all'abitazione principale. La seconda abitazione non può usufruire della riduzione del 50% della base imponibile perché non è rispettata la previsione che comodante e comodatario siano residenti e dimoranti nello stesso Comune e per i residenti esteri non è prevista alcuna deroga.

**17) La piena proprietà di una quota del 4,105% di un villaggio turistico composto da D1 e D8, ma nel quale c'è anche un A3 (alloggio del custode) permette di usufruire del comodato in favore del figlio ?**

La normativa nello stabilire il limite del possesso di due abitazioni nello stesso Comune non pone limiti alla percentuale di possesso. Pertanto nel caso prospettato l'agevolazione non spetterà.

**19) Nei comuni che hanno deliberato un' aliquota TASI solo per l'abitazione principale, l'aliquota per il comodato è quella ordinaria del 10,60.**

Nell'esempio fatto, nulla sarà dovuto per la TASI, mentre per l'IMU occorrerà applicare l'aliquota ordinaria deliberata dal Comune, ovvero quella applicabile nei casi residuali che non hanno un'aliquota specifica.

**21) Per i comodati, per aliquota ordinaria si intende il 7,6 o l'aliquota di base stabilita dal comune?**

Se il Comune non aveva deliberato un'aliquota specifica per le abitazioni concesse in comodato si dovrà applicare l'aliquota ordinaria, che può arrivare al 10,6 per mille. Ovviamente si applicherà l'aliquota ordinaria deliberata dal Comune, che non è quella base del 7,6 ma è quella applicabile in tutti i casi residuali, ovvero per le fattispecie che non hanno una misura d'imposta specifica.

### **Agevolazione IMU/TASI per immobili locati a canone concordato**

**23) E' previsto l'obbligo dichiarativo relativamente ai contratti a canone concordato?**

Non è previsto dalla legge ma il Dipartimento delle finanze, in una risposta a Telefisco

2016, ha ritenuto che sussiste l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU

(entro il 30 giugno 2017 per il 2016), in quanto i Comuni attualmente non posseggono, anche accedendo al portale Punto fisco, l'informazione circa la locazione a contratto concordato.

**24) Nel mio Comune non sono stati siglati gli accordi territoriali. Opera la**

**riduzione del 25% dell'IMU e della TASI?**

In realtà in tutti i Comuni possono essere sottoscritti contratti di locazione a canone concordato e ciò in base a quanto disposto dal decreto ministeriale 14 luglio 2004, che prevede per i Comuni per i quali non siano mai stati definiti accordi territoriali la possibilità di far riferimento all'accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione.

### **Risposte su temi vari**

**28) Nel 2016 per gli immobili merce è prevista un aliquota TASI dello 0,1 per mille. Tale aliquota si applica anche nel caso in cui il Comune per l'anno precedente abbia deliberato un'aliquota superiore?**

L'art. 1, comma 14, lett. c) della legge n. 208 del 2015 prevede che per gli immobili merce l'aliquota è ridotta allo 0,1 per cento. I comuni possono modificare la suddetta aliquota, in aumento, sino allo 0,25 per cento o, in diminuzione, fino all'azzeramento. Pertanto nel 2016 il Comune sarà obbligato a ridurre l'aliquota nel solo caso in cui per il 2015 sia stata deliberata un'aliquota superiore allo 0,25 per cento, per riportarla a tale livello massimo, o ad altra misura inferiore.

**29) Chiedo una conferma: i fabbricati strumentali rurali continuano ad essere assoggettati ad aliquota TASI del 1 per mille?**

La normativa sul punto non è stata modificata, pertanto se nel 2015 il Comune aveva previsto l'applicazione della TASI per i fabbricati rurali, questi continueranno ad essere soggetti anche nel 2016.

**30) A seguito separazione dei coniugi e successiva assegnazione da parte del giudice della casa coniugale alla moglie, risulterebbe lei il soggetto passivo ai fini IMU al 100% (casa cointestata al 50% con il marito). Nel caso in cui la moglie trasferisse la residenza in altra abitazione all'interno dello stesso Comune, dovrà versare il suo 50% con aliquota seconda casa? Oppure manterrà il diritto di abitazione e quindi soggettività passiva IMU al 100% (quindi esente)?**

L'art. 4, comma 12-*quinquies* del Dl n. 16 del 2012 prevede che ai soli fini dell'IMU l'assegnazione dell'ex casa coniugale si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione. Per effetto di tale norma il soggetto passivo IMU diventa unicamente il coniuge assegnatario, come evidenziato nel quesito. L'art. 13, comma 2, lett. c) del Dl n.

201 del 2011 prevede l'esclusione dell'IMU per la "casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio". Il comma 14, lett. b) della legge n. 208 del

2015 ha sostituito il comma 669 della legge n. 147 del 2013, il quale dispone ora che sono escluse dalla TASI le abitazioni principali come definite "ai sensi dell'imposta municipale propria di cui all'art. 13, comma 2" del Dl n. 201 del 2011. Dal complesso delle norme citate si ricava quindi che l'ex casa coniugale è assimilata per legge all'abitazione principale e non essendo previsto espressamente un vincolo di residenza, l'IMU 2016 non sarà dovuta, come per tutte le altre abitazioni principali.



## COMUNE DI MONCALVO

### PRINCIPALI NOVITA' INTRODOTTE PER IMU E TASI DALLA LEGGE DI STABILITA' 2016 (Legge n. 208 del 28/12/2015)

# TASI

#### TIPOLOGIE ESENTI/ESCLUSE DAL PAGAMENTO NEL 2016.

- Abitazioni principali iscritte nelle categorie catastali da A/2 ad A/7 e relative pertinenze come definite ai fini IMU (\*)
- Unità posseduta da anziani o disabili ricoverati in modo permanente in istituti, purché non locata (assimilata all'abitazione principale dal Regolamento del Comune di Moncalvo)
- Una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso (assimilata ad abitazione principale per legge)

(\*) *Definizione abitazione principale ai fini IMU: Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.*

*Definizione pertinenze ai fini IMU: Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.*

#### Nota importante per le seguenti tipologie

- Unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- Fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, ad esclusione delle pertinenze, soggette ad IMU;
- **Casa coniugale** assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- **Unico immobile**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle **Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale**

**dei vigili del fuoco**, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

**Viene evidenziato quanto segue:**

il comma 669 dell'art. 1 della Legge n. 208/2015 (Legge di Stabilità 2016) ha escluso da TASI a partire dal 1 gennaio 2016 le unità immobiliari adibite ad abitazione principale, come definite ai sensi dell'articolo 13, comma 2, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. 214/2011. Nel comma richiamato, per le unità immobiliari oggetto della questione e sopra elencate (cooperative edilizie, alloggi sociali, ex casa coniugale e alloggi forze armate) **non è stata prevista esplicitamente l'equiparazione all'abitazione principale, ma l'esclusione da IMU**. Pertanto non è al momento chiara e inequivocabile l'esclusione anche da TASI. Sono attesi chiarimenti ministeriali in merito, anche con riferimento al ristoro che spetterebbe al Comune per il mancato gettito in caso fosse riconosciuta l'esclusione. **Nel caso in cui lo Stato non riconosca l'esclusione per tali fattispecie, si applica per l'anno 2016 l'aliquota del 2 per mille, confermando quella deliberata per l'anno 2015.**

Si auspicano, pertanto, chiarimenti da parte dallo Stato entro la data di versamento dell'acconto del 16 giugno 2016, che verranno resi noti ai cittadini non appena emanati.

# IMU

Premesso che l'aliquota applicabile resta quella dello 0,76%, la Legge di Stabilità 2016 ha previsto, in aggiunta, che la base imponibile viene ridotta del 50% soltanto in presenza di tutte le seguenti condizioni

<b>RIDUZIONE 50% BASE IMPONIBILE NEL RISPETTO DI TUTTE LE SEGUENTI CONDIZIONI (ALIQUTA 0,76%)</b>
unità immobiliari (eccetto quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli) che le utilizzano come abitazione principale
il contratto di comodato gratuito deve essere registrato
il comodante deve possedere un solo immobile in Italia
il comodante deve avere sia la residenza anagrafica sia la dimora abituale nello stesso comune in cui è situato 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
il soggetto passivo (comodante) attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU da presentare entro il 30 giugno dell'anno successivo (quindi, per unità concesse in comodato nel 2016, la dichiarazione dovrà essere presentata entro il 30 giugno 2017).

## NOTE IMPORTANTI:

<b>APPLICAZIONE</b>	In presenza di tutte le condizioni previste dalla norma, la riduzione si applica sia all'abitazione, sia alle pertinenze concesse in comodato gratuito (per le condizioni e i limiti delle pertinenze, si rimanda alla definizione ai fini IMU: classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo).
<b>COMPROPRIETA'</b>	In caso di comproprietà degli immobili, le condizioni di cui sopra si intendono riferite a ciascun soggetto comproprietario. Ad esempio: nel caso in cui due coniugi comproprietari concedano in uso gratuito al genitore di uno solo dei due coniugi, potrà usufruire della riduzione della base imponibile, per la sua quota, soltanto il coniuge che concede in comodato l'immobile al proprio genitore, mentre non potrà usufruire della riduzione l'altro coniuge, non essendo il soggetto comodatario parente in linea retta di primo grado (genitori/figli).

## CONCETTO DI "UNICO IMMOBILE" POSSEDUTO IN ITALIA

In merito al concetto di possesso di "un solo immobile in Italia", disposto dalla norma, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con Risoluzione n. 1/DF del 17 febbraio 2016, ha specificato che deve intendersi riferito all'immobile ad uso abitativo. In sintesi, secondo l'interpretazione ministeriale:

- il comodante (soggetto passivo), oltre alle altre condizioni sopra indicate, può possedere, in Italia, soltanto due alloggi, di cui uno concesso in uso gratuito e uno adibito a propria abitazione principale, ubicati entrambi nello stesso comune. In tal caso – e nel rispetto di tutte le altre condizioni di cui sopra - la riduzione del 50% della base imponibile si applica sia all'alloggio sia alle pertinenze concesse in comodato gratuito (per le condizioni e i limiti delle pertinenze, si rimanda alla definizione ai fini IMU: classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo).
- in caso di possesso di un terzo alloggio, ovunque ubicato e anche posseduto in quota parte, non si applica la riduzione della base imponibile
- in caso di possesso di altri immobili non ad uso abitativo (ad esempio box in categoria C/6, luoghi di deposito in categoria C/2, terreni agricoli, aree fabbricabili, negozi, uffici, ecc.), si applica la riduzione della base imponibile sia all'alloggio sia alle pertinenze concesse in comodato gratuito (per le condizioni e i limiti delle pertinenze, si rimanda alla definizione ai fini IMU: classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo).

## REGISTRAZIONE DEL COMODATO

Gli effetti ai fini IMU (riduzione 50% base imponibile) si producono con decorrenza diversa a seconda della forma con cui viene redatto il contratto di comodato:

TIPO CONTRATTO	DECORRENZA EFFETTI PER RIDUZIONE BASE IMPONIBILE IMU	CALCOLO MESI IMU X RIDUZIONE BASE IMPONIBILE 50%
Redatto in forma scritta	Dal 1 gennaio 2016 (per contratti stipulati entro il 16 gennaio 2016 e registrati entro il 5 febbraio 2016)	12 mesi 2016 (salvo variazioni successive)
Redatto in forma scritta	Dalla data di stipula, con registrazione entro 20 giorni dalla stipula  (per contratti stipulati dopo il 16 gennaio 2016 e registrati entro 20 giorni dalla stipula)	il mese nel quale viene stipulato il contratto è conteggiato per intero se la condizione si verifica per almeno 15 giorni
Redatto in forma	1 gennaio 2016 per contratto verbale già in essere, se registrato entro 1 marzo 2016 (*)	12 mesi 2016 (salvo variazioni successive)
Redatto in forma verbale	Data di conclusione del contratto per contratti verbali registrati dopo il 1 marzo 2016	il mese nel quale viene concluso il contratto è conteggiato per intero se la condizione si verifica per almeno 15 giorni

(\*) Tale scadenza è stata identificata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze richiamando l'art. 3, comma 2, della Legge 212/2000 (Statuto dei diritti del contribuente), il quale prevede che "in ogni caso, le disposizioni tributarie non possono prevedere adempimenti a carico dei contribuenti la cui scadenza sia fissata anteriormente al sessantesimo giorno dalla data della loro entrata in vigore.". Essendo la nuova legge di Stabilità entrata in vigore il 1 gennaio 2016, il Ministero ha indicato pertanto nel 1 marzo 2016 (quindi 60 giorni dopo l'entrata in vigore) il termine entro il quale deve essere registrato il contratto per poter usufruire dell'agevolazione sin dal 1 gennaio 2016

#### **Di seguito alcuni esempi relativi ai contratti redatti in forma scritta:**

- 1) Contratto di comodato gratuito stipulato in data 5 gennaio 2016 e registrato in data 20 gennaio 2016 (cioè entro 20 giorni dalla stipula): in tal caso, la riduzione della base imponibile IMU del 50% si applica dal mese di gennaio 2016 in poi e quindi per tutto l'anno 2016 (salvo ovviamente che non intervengano variazioni successive), essendo la condizione (comodato gratuito) verificatasi per almeno 15 giorni nel mese di gennaio.
- 2) Contratto di comodato gratuito stipulato in data 31 gennaio 2016 e registrato in data 15 febbraio (cioè entro i 20 giorni dalla stipula): in tal caso, la riduzione della base imponibile IMU del 50% si applica dal mese di febbraio 2016 in poi e quindi per 11 mesi dell'anno 2016 (salvo ovviamente che non intervengano variazioni successive).

#### **SI RIPORTA IL TESTO LETTERALE DELLA NUOVA NORMA IN VIGORE DAL 1 GENNAIO 2016:**

*"Riduzione della base imponibile del 50% per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato 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; 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."*

# Unità Immobiliari locate e Canone Concordato

La Legge di Stabilità 2016 ha previsto, per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, una **riduzione del 25%** dell'imposta (equivale a riduzione di imposta al 75%, come letteralmente disposto dalla norma), determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune.

## Terreni Agricoli

### **NUOVE ESENZIONI DAL 2016 DEI TERRENI AGRICOLI POSSEDUTI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MONCALVO INTRODOTTE DALLA LEGGE DI STABILITA' PER LE SEGUENTI TIPOLOGIE:**

- Terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola;
- A immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.