

AVVISO

**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)
TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI (TASI)
ART. 1, COMMA 10, LEGGE DI STABILITA' 208 DEL 2015 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**

MODALITA' APPLICATIVE

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. Oa) un ulteriore caso di riduzione della base imponibile dell'IMU.

«Oa) 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»

Le disposizioni di cui alla citata lett. Oa) 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. a) 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 (comodatori), che le utilizzano come abitazione principale.

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.

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.

Condizioni per poter usufruire del beneficio della riduzione del 50 per cento della base imponibile in caso di cessione dell'abitazione in comodato ai familiari

Numerosi sono i vincoli imposti dal legislatore al fine di poter usufruire della riduzione del 50 per cento della base imponibile in caso di cessione dell'abitazione in comodato ai familiari. Di seguito ne forniamo uno schema riassuntivo:

Condizioni per poter usufruire del beneficio

- 1) Il contratto di comodato deve essere registrato
- 2) Il comodante possieda un solo immobile in Italia.
- 3) Il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.
- 4) 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.

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.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il comodante deve presentare la dichiarazione IMU 2016 entro il 30 giugno 2017 poiché le condizioni di accesso sono cambiate rispetto alle precedenti dichiarazioni.