

COMUNE DI CELENZA SUL TRIGNO



Prov. di CHIETI

Medaglia d'Argento al Merito Civile



Ufficio Notifiche - Commercio - Tributi

Prot. 236

Addì 22 gennaio 2016

RIDUZIONE IMU e TASI 2016 PER GLI IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO A GENITORI / FIGLI.

La **Legge di Stabilità 2016 (legge n. 208/2015, art. 1 comma 10)** in vigore dal 1 gennaio 2016, ha introdotto un'agevolazione per gli immobili concessi in comodato a figli e parenti.

All'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, al comma 3, dove vengono previste le riduzioni di base imponibile per gli immobili storici o inagibili, prima della lettera a) è inserita la seguente lettera:

[La base imponibile è ridotta del 50 per cento:]

«0a) 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 7 7 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»;

In attesa di eventuali chiarimenti per l'applicazione della normativa si ritiene utile fornire alcune indicazioni operative.

Per applicare legittimamente l'agevolazione, che consiste appunto in una riduzione del 50% della base imponibile, sia a fini IMU che TASI 2016, è necessario:

- **un contratto di comodato d'uso gratuito a figli e parenti in linea retta di primo grado, regolarmente registrato.**
- che il comodante presenti la dichiarazione IMU 2016 entro il 30 giugno 2017, pena l'inapplicabilità di detta riduzione, poiché le condizioni di accesso sono cambiate rispetto alle precedenti dichiarazioni.

COMUNE DI CELENZA SUL TRIGNO



Prov. di CHIETI

Medaglia d'Argento al Merito Civile



Ufficio Notifiche - Commercio - Tributi

I requisiti per l'applicabilità della riduzione

Al fine della legittima fruizione dell'agevolazione il contribuente deve soddisfare due ordini di requisiti: soggettivi ed oggettivi.

I requisiti soggettivi :

- il comodante, oltre alla casa che viene concessa in comodato, può essere proprietario solo di un'altra abitazione, quella principale. Di conseguenza, se il possessore/comodante possiede anche solo un'altra abitazione diversa dalla principale (anche in comproprietà) il bonus fiscale non può essere ottenuto. Per l'utilizzatore/comodatario, invece, non è prevista tale condizione per cui può possedere anche più di due abitazioni;
- il comodatario deve essere un parente in linea retta di primo grado del comodante: di conseguenza, l'immobile deve essere prestato alternativamente a uno o entrambi i genitori, oppure al figlio;
- il comodatario deve utilizzare l'immobile dato in comodato come propria abitazione principale.

I requisiti oggettivi :

- l'abitazione principale del comodante deve trovarsi nello stesso Comune in cui si trova la casa data in comodato ai familiari.
- sono escluse le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
- l'agevolazione spetterà anche per le pertinenze, senza i limiti operanti per l'assimilazione ad abitazione principale (un solo C/2, C6 e C/7), a condizione che le stesse siano puntualmente individuate nel contratto.

IMPORTANTE

- Si tratta di una impostazione normativa molto restrittiva, che **limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi**: si deve essere proprietari di un solo immobile oppure di 2 immobili, gli immobili devono essere ubicati nello stesso comune e uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario. Con la condizione che l'immobile (o i due immobili) sia presente nello stesso comune dove il proprietario ha la residenza e la dimora abituale.

- Visto che nel caso di 2 immobili uno dei due immobili deve essere necessariamente abitazione principale (che per definizione prevede la presenza delle pertinenze), e non vengono fatte altre specifiche distinzioni, si ritiene che la definizione di "immobile" sia da intendersi come unità abitativa + pertinenze (massimo tre, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7).

COMUNE DI CELENZA SUL TRIGNO



Prov. di CHIETI

Medaglia d'Argento al Merito Civile



Ufficio Notifiche - Commercio - Tributi

Il possesso di più abitazioni date in comodato non soddisfa i requisiti di legge, per cui un proprietario che per esempio concede in uso gratuito una casa a un figlio e un'altra al secondo figlio non potrà beneficiare della riduzione in esame.

Vale la pena sottolineare, al riguardo, che un'interpretazione letterale della manovra porta a far cadere il possibile beneficio nel caso di qualsiasi altro possesso di immobili al di fuori dell'abitazione principale e di quella data in comodato (es. la titolarità anche di terreni/aree, anche in quota parte)

Ulteriori informazioni possono essere richieste presso l'ufficio tributi durante l'orario di apertura al pubblico : Lunedì e Mercoledì Giovedì ore 9:00 – 12:00 / Martedì ore 15,30 - 18,30.

*Il Responsabile del Servizio
Geom. Giuseppe Felice*

Corso Umberto I° 23 tel. centralino 0873958131 Fax0873958702
Orario apertura al pubblico: lunedì – mercoledì - giovedì: 9:00 / 12:00 - martedì 16:00 / 19:00
posta elettronica certificata: comune@pec.celenzasultrigno.com
sito internet: www.celenzasultrigno.com email: tributi@celenzasultrigno.com
P.IVA 00248510695 Cod. Fisc. 83000210696