

COMODATO GRATUITO AI FINI IMU

Anno d'imposta 2016

Si informano i contribuenti che ai fini IMU sono intervenute modifiche normative relative al **COMODATO D'USO GRATUITO** delle abitazioni concesse a parenti in linea retta entro il 1° grado (genitori/figli).

La legge di stabilità per l'anno 2016 ha introdotto la **riduzione della base imponibile IMU del 50 per cento** per le unità immobiliari, e le relative pertinenze (nei limiti fissati dal comma 2 dell'art. 13 del D.L. n. 201 del 2011, ovvero quelle classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate), concesse in comodato dal proprietario ai genitori o ai figli che le utilizzano come abitazione principale, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- Il comodatario (ovvero colui che riceve il bene in comodato) deve avere la residenza anagrafica e la dimora abituale nell'abitazione medesima;
- Il contratto di comodato deve essere registrato;
- Il comodante (ovvero colui che dà il bene in comodato) deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile ceduto in comodato e non deve possedere altri immobili in Italia, con l'unica eccezione dell'immobile adibito a propria abitazione principale e delle eventuali pertinenze;
- L'abitazione ceduta in comodato e quella adibita ad abitazione principale non devono essere censite nelle categorie catastali A1, A8 o A9.

E' fatto obbligo presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data dell'evento con allegata copia del contratto registrato (per l'anno 2016 il termine è il 30 giugno 2017).

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha recentemente chiarito che il requisito di non possedere altri immobili in Italia, richiesto per l'applicazione dell'agevolazione, è riferito ai soli immobili ad uso abitativo. Il contribuente che oltre all'abitazione principale e alla casa data in comodato possiede anche altri immobili (es. terreni, aree fabbricabili, negozi, uffici, capannoni, altre pertinenze) censiti in categorie catastali diverse da quella abitativa (cat. A con esclusione della A1, A/8, A/9, A/10) mantiene quindi il diritto ad applicare l'agevolazione .

Il contratto di comodato deve essere stipulato in forma scritta e registrato con apposito atto presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla sottoscrizione, pena la validità del comodato dal mese successivo. (ovvero 20 giorni dalla data dell'atto, a norma dell'art. 13 del DPR 131/1986).

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha precisato che **nel caso di contratto verbale già in essere al primo gennaio 2016, la registrazione può avvenire entro il primo marzo 2016** in considerazione del fatto che "le disposizioni tributarie non possono prevedere adempimenti a carico dei contribuenti la cui scadenza sia fissata anteriormente al sessantesimo giorno dalla data dell'entrata in vigore o dall'adozione dei provvedimenti di attuazione in esse espressamente previsti".