



COMUNE DI CASTELLETTO d'ORBA

Provincia di Alessandria

Comodati Gratuiti

Dal 1° gennaio 2016, l'art. 1, comma 10, della Legge di Stabilità 2016 (Legge 208/2015) dispone l'agevolazione della riduzione del 50% della base imponibile IMU in caso di immobile concesso in uso gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli).

I dubbi più numerosi riguardano il campo di applicazione e le modalità di registrazione del contratto, su cui recentemente il Ministero dell'Economia e delle Finanze, prima con la Circolare del 29 gennaio 2016 e in ultimo con la Risoluzione n. 1/DF del 17 febbraio 2016 ha fornito la propria interpretazione della norma e alcune indicazioni operative.

La norma, contenuta nell'articolo 1, comma 10, lettera b) della Legge 28 dicembre 2015 n. 208, testualmente recita: *“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”.

Dal combinato disposto della norma e delle interpretazioni Ministeriali possiamo stabilire quanto segue:

- tutti i requisiti richiesti devono essere soddisfatti: il venir meno di una sola condizione determina la perdita dell'agevolazione; anche in caso di comproprietà tra coniugi, il beneficio spetta ad entrambi se entrambi rispettano le condizioni, ad uno solo di essi se quello solo le soddisfa.
- L'immobile oggetto del comodato deve essere di categoria non di lusso (cat. A2,A3,A4,A5,A6,A7)
- Il comodante, cioè colui che concede in uso gratuito l'immobile deve risiedere anagraficamente nello stesso comune in cui si trova l'immobile stesso.
- Il comodante non deve possedere, in tutto il territorio italiano, altri immobili in aggiunta all'abitazione concessa in comodato ed, eventualmente, la propria abitazione principale che, lo ricordiamo, deve trovarsi nel medesimo comune della prima. A questo riguardo il Ministero ha fornito l'interpretazione specificando che per “immobile” deve intendersi un immobile ad uso abitativo. Pertanto, sempre secondo il Ministero, il possesso di un terreno agricolo o di un negozio non farebbe venir meno l'accesso all'agevolazione. Viceversa, il possesso di una percentuale, anche irrisoria, di un'altra abitazione (diversa dalla propria abitazione principale e da quella data in comodato), comporta l'esclusione dal beneficio.

Da quanto precede consegue, naturalmente, che il contribuente che conceda in uso gratuito due abitazioni a due figli non si trova nelle condizioni di poter godere dell'agevolazione, pur in presenza di tutti gli altri requisiti.

Il comodatario, cioè chi ha ricevuto in uso gratuito l'immobile, deve adibirlo a propria abitazione principale, secondo le norme stabilite per l'IMU, vale a dire deve dimorarvi insieme alla propria famiglia e stabilirvi la residenza anagrafica.

Il comodatario inoltre deve essere in rapporto di parentela di primo grado con il proprietario dell'immobile: deve cioè essere un genitore o un figlio; sono esclusi pertanto i fratelli e le sorelle ma anche gli affini, cioè i suoceri, i generi e le nuore. Quindi, se due coniugi risiedono a Castelletto d'Orba e possiedono, oltre alla propria abitazione principale, una sola abitazione in cui abita per esempio il genitore della moglie, il beneficio si applica solo a lei e non anche al marito

Per le pertinenze concesse in uso gratuito in aggiunta all'abitazione, si ritiene che possano rientrare nell'agevolazione, sia perché non si tratta di "abitazioni" nel senso dell'interpretazione data dal Ministero, sia perché il loro trattamento fiscale segue generalmente quello della cosa principale, ma con gli stessi limiti delle pertinenze della prima casa: non più di una per ciascuna delle categorie catastali C02, C06 o C07.

In merito all'obbligo di registrazione del contratto di comodato, il Ministero ha ricordato le norme vigenti in materia: in caso di contratto redatto in forma scritta, la registrazione deve avvenire entro 20 giorni dalla stipula; pertanto, perché sia applicabile dal 1° gennaio 2016 il contratto doveva essere redatto entro il 16 gennaio e registrato entro il 5 febbraio.

In caso di contratto verbale invece la registrazione, sembra trovare applicazione l'articolo 3 comma 2 della Legge 212/2000 (Statuto del contribuente), in base alla quale non possono essere previsti nuovi adempimenti la cui scadenza sia anteriore al 60° giorno dall'entrata in vigore della Legge che li prevede; pertanto la registrazione dei contratti verbali, già in essere al 1° gennaio, deve essere effettuata entro il 1° marzo 2016.

I contribuenti dovranno attestare il possesso dei requisiti richiesti per poter usufruire dell'agevolazione, presentando entro il 30 giugno successivo all'anno di riferimento la dichiarazione IMU. In alternativa, al fine di permettere l'acquisizione preventiva dei dati ed eventualmente tenerne conto già in sede di calcolo dell'acconto dovuto a giugno, è possibile trasmettere all'Ufficio Tributi, anche via mail all'indirizzo tributi@comune.castellettodorba.al.it l'attestazione predisposta unitamente agli estremi della registrazione e alla copia del contratto, se redatto in forma scritta.