

IMMOBILI DATI IN COMODATO – NOVITA' 2016

La Legge di stabilità 2016 (Legge nr. 208 del 28 dicembre 2015, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 30/12/2015 - supplemento ordinario n. 70) ha rivisto l'agevolazione IMU per gli immobili concessi in COMODATO ad un parente in linea retta di primo grado (genitori-figli).

In particolare a decorrere dal 2016 **l'agevolazione consiste nella riduzione del 50% della base imponibile IMU**. Non rientra più pertanto nella potestà regolamentare del Comune la possibilità di assimilare all'abitazione principale l'immobile concesso in comodato al figlio o al genitore che la destini ad abitazione principale.

REQUISITI RICHIESTI per beneficiare dell'agevolazione:

1. La cessione gratuita dell'immobile, ovvero il comodato, deve avvenire **solo tra parenti in linea retta di primo grado**, ovvero tra genitori e figli e viceversa (sono esclusi comodati tra parenti al di fuori del primo grado in linea retta).
2. Il comodante (cioè colui che cede in comodato) deve possedere al **massimo due immobili ad uso abitativo non di lusso (ovvero possedere immobili ad uso abitativo di categoria diversa da A/1, A/8 e A/9)**.
3. L'abitazione principale del comodante (sia essa di proprietà o meno) e l'immobile concesso in comodato devono essere ubicati **nello stesso Comune**.
4. **Gli immobili ad uso abitativo devono essere utilizzati entrambi come abitazione principale** dal comodante e dal comodatario ovvero questi soggetti devono risiedere e dimorare abitualmente in detti immobili.
5. **Il contratto di comodato deve essere registrato** presso un qualsiasi Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.
 - Qualora il contratto di comodato sia redatto **"in forma scritta"** all'atto della registrazione oltre all'imposta di bollo lo stesso sarà soggetto anche all'imposta di registro in misura fissa pari a 200,00 euro. Si precisa che i contratti di comodato, redatti in forma scritta, vanno registrati entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione.
 - Per i contratti di comodato **"verbali"** la registrazione dovrà essere effettuata, previa esclusiva presentazione del modello di richiesta di registrazione (mod. 69). In tal caso il costo di registrazione ammonta a euro 200,00. Per i comodati verbali già in essere, il M.E.F. ha chiarito che gli stessi, per poter beneficiare della riduzione dal 1° gennaio 2016, devono essere registrati entro il 1° marzo 2016.
 - Le registrazioni effettuate dopo tale data avranno effetto, ai fini dell'agevolazione, in proporzione al periodo successivo alla registrazione stessa.

Il riconoscimento dell'agevolazione è subordinato alla presentazione della DICHIARAZIONE IMU attestante il possesso dei requisiti sopra citati entro il termine del 30/06/2017 allegando alla stessa copia del comodato scritto ovvero del modello 69 per i comodati redatti in forma verbale.

Per richiedere al Comune il modello F24 IMU precompilato gli allegati sopra citati dovranno essere consegnati già in occasione dell'acconto 2016.

Si precisa inoltre quanto segue:

- **ALTRI IMMOBILI.** Il possesso di altro/i immobile/i che non sia/siano destinato/i ad uso abitativo (es. terreno agricolo, area edificabile, ufficio, negozio, capannone) non esclude la possibilità di usufruire della riduzione del 50% della base imponibile IMU.
- **PERTINENZE.** 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 l'abitazione principale, nei limiti fissati dal comma 2 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011, 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.
- **FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE.** Nel caso in cui un soggetto possieda, oltre alla sola unità immobiliare ad uso abitativo che deve essere concessa in comodato, anche un immobile ad uso abitativo definito però rurale ad uso strumentale, il possesso di detto immobile non preclude l'accesso all'agevolazione.

SUGGERIMENTO: PRIMA DI PROCEDERE CON LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO VERIFICARE DI POSSEDERE TUTTI I REQUISITI E IN CASO DI INCERTEZZA CONTATTARE L'UFFICIO TRIBUTI

Allegati :

- Dichiarazione IMU
- Risoluzione Ministero dell'Economia e delle Finanze
- Modello 69

Ufficio Tributi aperto tutti i giorni dalle ore 10.00 alle ore 13.00, il mercoledì pomeriggio dalle ore 15.30 alle ore 18.30 ed il sabato mattina dalle ore 8.45 alle ore 12.45. Recapiti telefonici 049/92.99.818 - 817 - 816.