

IMU E TRIBUTI LOCALI

Fabbricati in comodato: primi chiarimenti del Mef sul nuovo sconto Imu

di **Alessandro Bonuzzi**

Il possesso di un altro immobile che non sia destinato a uso abitativo **non impedisce** il riconoscimento dell'abbattimento del **50% della base imponibile dell'Imu e della Tasi** dovute per l'unità immobiliare **concessa in comodato a genitori e figli** che la adibiscono ad abitazione principale.

È uno dei chiarimenti forniti dal Ministero delle finanze con la **risoluzione n. 1/DF** di ieri.

La Legge di Stabilità 2015 (**articolo 1 comma 10 L. 208/2015**) ha introdotto una "nuova" agevolazione in materia di tributi locali. In particolare, è stato stabilito che, a partire dal 2016, la base imponibile dell'Imu è ridotta del 50% per le unità immobiliari, diverse da quelle classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato a **parenti in linea retta entro il primo grado** (genitori e figli) che le utilizzano come **abitazione principale**.

Il **beneficio si applica anche per la Tasi**, atteso che la base imponibile è la medesima.

Per poter usufruire della riduzione devono essere soddisfatte le **ulteriori seguenti condizioni**:

- il contratto di comodato deve essere **registrato**;
- il **comodante deve possedere un solo immobile in Italia**;
- il comodante deve **risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso comune** in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

La circostanza che il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda **nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale non impedisce la fruizione del beneficio**; sul punto, la risoluzione in commento precisa che anche l'immobile destinato dal comodante a propria abitazione principale **non deve comunque essere classificato in una delle categorie catastali di lusso**.

Peraltro, come contraltare all'entrata in vigore dell'agevolazione, dal 2016 è fatto **divieto**, in ogni caso, ai comuni di prevedere, attraverso l'esercizio della propria potestà regolamentare, **l'equiparazione tra l'abitazione principale e l'unità immobiliare concessa in comodato** dal soggetto passivo a genitori e figli. Al massimo, potrà essere stabilita l'applicazione di **un'aliquota agevolata comunque non inferiore allo 0,46%**.

Fin da subito sono sorti dubbi riguardo alla **condizione relativa al possesso da parte del comodante di un solo immobile**. In particolare, non era chiaro se il possesso di terreni e fabbricati strumentali per natura poteva o meno impedire l'accesso al beneficio fiscale.

Al riguardo la risoluzione fornisce un'interpretazione di **buon senso** chiarendo che la nuova disposizione *“si colloca nell'ambito del regime delle agevolazioni riconosciute per gli immobili ad uso abitativo e, dunque, laddove la norma richiama in maniera generica il concetto di immobile, la stessa deve intendersi riferita all'immobile ad uso abitativo. Pertanto, il possesso di un altro immobile che non sia destinato a uso abitativo non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione in trattazione”*.

Per quanto concerne le **pertinenze**, viene precisato che alle stesse si applica lo stesso trattamento di favore previsto per il fabbricato a cui sono asservite. Devono ritenersi tali solo quelle classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7. Inoltre, l'agevolazione può comunque essere fruita nella misura massima di **un'unità pertinenziale per ciascuna categoria**. Pertanto, se oggetto del comodato è un appartamento con un garage (C/6), una soffitta (C/2) e una cantina (C/6), allora la riduzione della base imponibile si applica a tutti gli immobili.

La circolare fornisce i seguenti ulteriori chiarimenti:

- il possesso, oltre della sola unità immobiliare ad uso abitativo che deve essere concessa in comodato, di un immobile ad uso abitativo definito come **rurale ad uso strumentale** non preclude l'accesso all'agevolazione;
- quando l'immobile concesso in comodato al figlio è posseduto dai genitori al 50% e il padre possiede un altro fabbricato abitativo in un comune diverso, l'agevolazione si applica **solo con riferimento alla quota di possesso della moglie**;
- quando l'immobile in comproprietà fra i coniugi è concesso in comodato ai genitori di uno di essi, l'agevolazione spetta al **solo comproprietario che concede l'immobile ai propri genitori**;
- con esclusivo riferimento alla **Tasi**, se ricorrono tutte le condizioni richieste dalla norma di favore, il tributo dovuto dal **comodante** è calcolato riducendo la base imponibile del 50% e, poi, applicando la percentuale di pertinenza stabilita dal comune o, nel caso non sia stata determinata, applicando la percentuale del 90%.
Diversamente, il **comodatario, atteso che l'immobile rappresenta la sua abitazione principale, non deve versare nulla**.

Da ultimo, si evidenzia che **per beneficiare dell'agevolazione in commento sin dal mese di gennaio 2016**, il contratto di comodato redatto in forma scritta deve essere stato

- **stipulato entro il 16 gennaio 2016 e**
- **registrato entro i 20 giorni successivi.**