

IMU E TRIBUTI LOCALI

IMU/TASI: l'immobile in diritto di abitazione non pregiudica il bonus

di **Fabio Garrini**

La **Legge di Stabilità 2016**, tra le varie novità introdotte sulla tassazione locale, ha previsto la **riduzione del 50%** a favore degli immobili offerti in **uso gratuito ai familiari**. Sul tema il **MEF** ha emanato la **risoluzione 1/DF del 17 febbraio 2016** per fornire le precisazioni riguardanti alcuni degli aspetti controversi.

Uno dei limiti posti è il **l'assenza di altri immobili** rispetto a quello da concedere il comodato (ad esempio al figlio) e quello destinato dal contribuente quale propria abitazione principale. Viene il dubbio circa quali siano gli **altri immobili che possano porre pregiudizio** alla possibilità di fruire del bonus.

Si potrebbe verificare un caso affatto raro, neppure esaminato dalla recente circolare IFEL: il contribuente ha la proprietà di un fabbricato abitativo **utilizzato dalla madre**, quale coniuge superstite della coppia dei genitori, che è titolare del diritto di abitazione ex art. 540 del codice civile. A parere di chi scrive, in questo caso **non pare preclusa** la possibilità di applicare la riduzione del 50% su un altro immobile dato in uso gratuito al figlio.

Il diritto di abitazione

L'art. 1 c. 10 della L. 208/15 introduce nell'art. 13 c. 3 del DL 201/11 la lettera 0a): tale disposizione prevede la **riduzione al 50%** a favore delle unità immobiliari non di lusso (quindi sono escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) che siano concesse in **comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado** (quindi a favore del figlio o a favore del padre) che le utilizzano come abitazione principale. Per far valere la riduzione è richiesta la **registrazione** del contratto di comodato.

Viene poi posto un vincolo piuttosto articolato, quello che in questa sede interessa:

- il comodante deve possedere **un solo immobile in Italia** (quello dato in comodato) e deve risiedere anagraficamente, nonché è tenuto a dimorare abitualmente, nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- è comunque concesso che il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso Comune **un altro immobile adibito a propria abitazione principale** (anche questo non di lusso).

Il comodante, quindi, oltre all'immobile dato in comodato, può possedere (nello stesso Comune) l'immobile destinato a propria abitazione principale. Vi è una preclusione assoluta al possesso di altri immobili rispetto a questi: sul punto, peraltro, viene chiarito che la limitazione riguarda i **fabbricati a destinazione abitativa**.

Veniamo ora al caso proposto in apertura. Il fatto che il contribuente possieda, oltre al proprio immobile di residenza e quello da concedere in uso al figlio, anche la proprietà dell'immobile utilizzato dalla madre in forza del diritto di abitazione, può essere **ostativo** all'applicazione del beneficio sull'immobile del figlio?

La norma richiede che *“il comodante possieda un solo immobile in Italia”,* ovvero che egli *“possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale”*; quindi **il discrimine si pone sul “possesso”** di un altro immobile, concetto da interpretarsi ai sensi della disciplina IMU/TASI, quindi **titolarità di un diritto reale che costituisca il presupposto per il pagamento del tributo**. Questo ragionamento è presente nelle FAQ pubblicate il 24 febbraio dall'IFEL, con riferimento all'immobile in nuda proprietà, su cui un altro contribuente è soggetto passivo in quanto titolare del diritto di usufrutto.

Se si condivide tale interpretazione, **non deve conseguentemente computarsi la titolarità di un diritto reale che non comporti il versamento di imposta**: risulta, quindi, del tutto irrilevante (e quindi non ostativo alla possibilità di applicare l'agevolazione sull'immobile offerto in comodato al figlio) la titolarità, ad esempio, di una **nuda proprietà** su un terzo immobile, ovvero il fatto di avere una proprietà su un fabbricato che possa essere **gravato da un diritto di abitazione** a favore di un terzo (la madre, nel caso esaminato).

Si tratta di situazioni non chiarite dalla Risoluzione 1/DF/16, ma che dovrebbero ottenere una conferma ufficiale visto che si tratta di **situazioni tutt'altro che remote**.