

IMU E TRIBUTI LOCALI

Riduzione IMU e TASI per i comodati: possibile un “doppio bonus”

di **Fabio Garrini**

Una delle previsioni che ha destato interesse in questo inizio di 2016 è quella contenuta nella **Legge di Stabilità** riguardante la **riduzione del 50%** a favore degli immobili offerti in **uso gratuito ai familiari**; si tratta di una previsione che presenta numerose (e, a parere di chi scrive, ingiustificate) complicazioni operative, che devono però essere puntualmente esaminate vista la varietà delle situazioni che la realtà di studio propone. Sul punto constano i chiarimenti che il MEF ha fornito con la **risoluzione 1/DF del 17 febbraio 2016**, indicazioni che aiutano a fugare i dubbi su alcuni degli aspetti più controversi.

Oltre alle indicazioni ministeriali, vanno annoverare le **interpretazioni fornite dall'IFEL**, la fondazione di ricerca che fa capo all'**ANCI**, l'associazione Nazionale dei Comuni Italiani, contenute nelle FAQ pubblicate il 24 febbraio 2016.

La disciplina in commento, per la fruizione del *bonus*, impone **significative limitazioni**. Ma esiste un aspetto che, al rispetto delle condizioni prefissate, **promette di rendere particolarmente conveniente** detta fattispecie.

L'uso gratuito

L'**art. 1, c. 10, della L. 208/2015** ha inserito, nel c. 3 dell'art. 13 del DL 201/2011 la lett. 0a) che prevede un ulteriore caso, rispetto a quelli già presenti, di riduzione della **base imponibile** dell'IMU, applicabile anche ai fini TASI, secondo quanto chiarito dalla risoluzione 1/DF/16: la **base imponibile è ridotta del 50 per cento** 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 (comodante) ai **parenti** in linea retta entro il primo grado (genitori / figli e figli / genitori), che le utilizzano come **abitazione principale**. A tal fine il contratto deve essere **registrato**, il comodante deve possedere un **solo immobile** in Italia e deve risiedere e dimorare nello **stesso Comune** in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il comodante, comunque, in tale Comune può possedere un secondo immobile (anche questo non di lusso), da destinare a propria abitazione principale.

La stessa Legge di Stabilità **sopprime** la possibilità che in precedenza aveva il Comune di **equiparare all'abitazione principale le abitazioni date in comodato**. Come precisato dalla risoluzione 1/DF/2016 si deve concludere che i Comuni non possono più prevedere, attraverso l'esercizio della propria potestà regolamentare, tale forma di equiparazione. Al contrario, **il**

Comune può stabilire, nell'esercizio della propria autonomia regolamentare, **un'aliquota agevolata**, purché non inferiore allo 0,46 per cento, atteso che il c. 6 del citato art. 13 del DL 201/2011 consente allo stesso di modificare l'aliquota di base, in aumento o in diminuzione, entro il limite di 0,3 punti percentuali. Da notare che il Comune può stabilire **requisiti diversi** per fruire di tali aliquote agevolate (ad esempio un grado di parentela diverso o rendendo irrilevante l'eventuale possesso di altri immobili).

Al riguardo **l'IFEL** osserva come, in caso di aliquote agevolate nel 2015 per immobili in comodato, nel 2016 il Comune deve **mantenere l'agevolazione**, per non aumentare l'imposta rispetto al 2015 (la Legge di stabilità vieta infatti ai Comuni di incrementare le aliquote d'imposta).

Conseguentemente, viene notato, vi saranno **casi di cumulo tra l'agevolazione comunale e quella statale**. Pertanto, se l'aliquota stabilita dal Comune è del 6 per mille a favore dei fabbricati offerti in uso gratuito, al rispetto dei requisiti stabiliti dalla Legge di Stabilità si applicherà la riduzione al 50% facendo riferimento all'aliquota, nell'esempio, del 6 per mille.

Qualora, al contrario, **fosse applicabile solo l'agevolazione Comunale, non** serve la **registrazione** del contratto di comodato, a meno che non sia il regolamento stesso a richiedere tale adempimento per poter fruire del *bonus*.

Per calcolare la tassazione degli immobili dati in uso gratuito sarà quindi necessario **valutare nel dettaglio le previsioni di ogni singolo regolamento**.