

IMU E TRIBUTI LOCALI

Immobili in comodato a parenti: riduzione base imponibile Imu/Tasi

di **Raffaele Pellino**

In prossimità della scadenza del versamento dell'acconto Imu/Tasi, prevista per domani, una fattispecie alla quale occorre prestare particolare attenzione è quella relativa **la riduzione del 50% della base imponibile** dell'Imu (e della Tasi) **per le unità immobiliari** (eccetto quelle classificate A/1, A/8 e A/9) **concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado** (genitori e figli) che le utilizzano come abitazione principale. Tale riduzione, si ricorda, è applicabile a decorrere dal 01/01/2016.

La norma agevolativa prevede quali "ulteriori" **condizioni** per fruire del beneficio che:

- il contratto sia **registrato**;
- il comodante possieda **un** solo immobile in Italia;
- il comodante **risiede 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 ad **abitazione principale**, ad eccezione sempre delle unità abitative classificate A/1, A/8 e A/9.

Ciò detto appare utile ricordare che, ai fini dell'agevolazione, devono sussistere tutte le suddette condizioni, in quanto il **venir meno anche di una sola di esse determina la perdita dell'agevolazione**.

La [risoluzione 1/DF/2016](#), dopo aver ribadito che il comodato può essere redatto sia in forma scritta che verbale (in quanto non è richiesta la forma scritta a pena nullità), ha ricordato che esso, **se scritto, deve essere registrato entro 20 giorni dalla data di stipula**. Per i **contratti verbali**, invece, limitatamente al godimento del beneficio, la registrazione potrà essere effettuata previa presentazione del **modello di richiesta di registrazione** (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "*Contratto verbale di comodato*".

Quindi, per anche per i contratti verbali, ai fini della decorrenza dell'agevolazione, occorre avere riguardo alla data di **conclusione** del contratto.

Il documento di prassi, inoltre, risolve alcuni dubbi interpretativi. Nello specifico, prima di

procedere a elencare alcune casistiche, ha precisato che:

- il possesso da parte del comodante “*di un altro immobile che **non sia destinato a uso abitativo non impedisce il riconoscimento dell’agevolazione**”;*
- 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 la cosa principale nei limiti fissati dal [comma 2 dell’articolo 13 del D.L. 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’abitazione;
- **non preclude l’accesso all’agevolazione il possesso**, oltre all’unità immobiliare ad uso abitativo che deve essere concessa in comodato, di un **immobile abitativo definito come rurale ad uso strumentale**.

Ciò detto, le casistiche affrontate dalla risoluzione 1/DF/2016 hanno riguardato per lo più gli **immobili in comproprietà**. Infatti, una prima situazione è quella che vede:

- due coniugi comproprietari al 50% di un immobile che viene **concesso in comodato al figlio**;
- il **marito in possesso di un altro immobile abitativo in un comune diverso** da quello del primo.

In tal caso, l’agevolazione si applica solo alla **quota** di possesso della **moglie**, il marito, invece, dovrà corrispondere l’imposta, per la propria quota di possesso, senza l’applicazione del beneficio.

Diversamente, se il marito avesse posseduto l’altro immobile nello stesso comune del primo e lo avesse adibito ad abitazione principale, entrambi i coniugi avrebbero beneficiato della riduzione Imu/Tasi.

Nel caso in cui, invece, l’immobile in comproprietà fra i coniugi sia **concesso in comodato ai genitori di uno di essi**, l’agevolazione spetta al solo comproprietario per il quale è rispettato il vincolo di parentela richiesto dalla norma e cioè solo al figlio che concede l’immobile ai genitori, in ragione della quota di possesso.

Altra fattispecie riguarda un soggetto che possiede **2 immobili abitativi** di cui:

- il primo in **comproprietà** in un comune diverso da quello in cui è ubicato l’altro immobile;
- il secondo posseduto al 100% e concesso in **comodato**.

In tal caso **non è applicabile** l’agevolazione in quanto il soggetto non possiede un solo immobile in Italia così come richiesto dalla norma, che, infatti, non prevede come eccezione a

tale limite il possesso “solo” di una quota di un altro immobile ad uso abitativo. L’agevolazione in questo caso opera solo se l’immobile, posseduto in percentuale e ubicato nello stesso comune in cui è situato l’immobile concesso in comodato, è destinato a propria **abitazione principale** dal comodante.

In merito alla Tasi, infine, lo stesso documento del Dipartimento finanze precisa che:

- il **comodatario**, dovendo adibire ad abitazione principale l’immobile concesso in comodato, **non deve adempiere all’obbligazione relativa alla Tasi**, in quanto la legge di Stabilità 2016 ha previsto l’esclusione dalla Tasi sia per il possessore che per l’occupante per gli immobili abitazione principale;
- il **comodante**, se ricorrono tutte le condizioni richieste dalla norma, **verserà la Tasi** – una volta ridotta la base imponibile del 50% – **nella percentuale stabilita dal comune**; se questa non viene determinata il comodante applica la Tasi nella misura pari al 90% dell’ammontare complessivo del tributo.



La soluzione ai tuoi casi,
sempre a portata di mano.

Adepiimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



[richiedi la prova gratuita per 30 giorni >](#)