



Touring Club Italiano



Comune di Soave
Provincia di Verona



I.MU. e CONTRATTO DI COMODATO

Soave, 15.01.2016

INFORMAZIONI

La Legge 28 dicembre 2015, n. 208 “Disposizione per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di Stabilità 2016)” – G.U. n. 302 del 30-12-2015, Suppl. Ordinario n. 70), all’articolo 1 (unico), comma 10, lett. b), che introduce la lettera 0a) al comma 3 del D.L. 201/2011 (convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, “ripropone” l’agevolazione per le abitazioni concesse con contratto di comodato (tipologia di contratto “essenzialmente” gratuita).

Va osservato che la legge pone condizioni tassative (la Legge di Stabilità 2016 ha tolto la discrezionalità che prima era lasciata ai Comuni) affinché si possa beneficiare dell’agevolazione I.MU. (solo I.MU. per il Comune di Soave, perché la T.A.S.I. non è mai stata applicata per le “secondo case”) che si cercheranno di illustrare esemplificandone gli aspetti e rinviando alla lettura della norma per ogni approfondimento.

- 1. condizione:** *il comodato riguarda tutte le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali tipicamente di lusso: A/1, A/8, A/9.*
- 2. condizione:** *il comodato riguarda solo unità immobiliari concesse a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli e viceversa).*
- 3. condizione:** *il comodante deve possedere un solo altro immobile rispetto a quello concesso in comodato, in Italia.*

Secondo l’interpretazione letterale della norma, si tenga a mente che il termine “immobile” ha un significato ben preciso nella normativa I.MU., abbracciando i “fabbricati”, i “terreni agricoli” e altresì le “aree fabbricabili”.

Quindi, dalla lettura del testo di legge, vanno esclusi dall’agevolazione tutti i casi in cui il **comodante** posseda un altro “immobile”, anche se diverso da abitazione, come un negozio, un ufficio, un’area fabbricabile, un terreno agricolo.

⇒ Addirittura, come caso limite, considerato che la normativa I.MU. prevede un solo immobile per categoria destinato a pertinenza (C6, C2, C7), nel caso in cui il



Touring Club Italiano



Comune di Scave

Provincia di Verona



comodante posseda “due garages” (due C6), non potrà beneficiare dell’agevolazione per l’abitazione concessa, ad esempio, al figlio (perché il secondo garage si configurerebbe come suo “altro immobile”).

⇒ Addirittura, come altro caso limite, si parta dalla situazione di cui sopra, senza considerare il doppio garage, ma con una sola quota di proprietà in un terreno agricolo.

Volutamente si è evidenziato il sostantivo “comodante”, poiché, se le condizioni precise di possesso delle unità immobiliari sono relative al comodante, così non è per il comodatario, che, per esemplificare e attenendosi sempre al dettato letterale della norma, potrebbe possedere molteplici abitazioni.

Non sussistendo più il concetto giuridico di “assimilazione all’abitazione principale” che in precedenza, ove ammesso, consentiva l’applicazione di un regime agevolato all’unità immobiliare concessa al comodatario, non è più vigente neanche il limite delle tre pertinenze, una per categoria (C2, C6, C7) per l’abitazione del comodatario, potendosi, l’agevolazione, estendere ad altre pertinenze con riferimento al dettato dell’art. 817 del C.c. e che siano puntualmente individuate nel contratto di comodato.

4. **condizione:** *il comodante deve risiedere anagraficamente (e dimorare abitualmente) nello stesso comune in cui è situato l’immobile concesso in comodato.*
5. **condizione:** *il comodatario deve utilizzare l’unità immobiliare come abitazione principale.*
6. **condizione:** *il contratto di comodato deve essere registrato all’Agenzia delle Entrate.*

Dal D.P.R. 131/1986, art. 13, comma 1, si evince che la registrazione dell’atto deve avvenire entro 20 giorni dalla data dell’atto stesso. Da ciò, si deduce che per ottenere il vantaggio fiscale previsto e per farlo decorrere per tutto l’anno 2016, occorre registrarlo entro il 20 gennaio.

⇒ Nel caso di registrazione in ritardo, il contribuente, sostanzialmente ha due soluzioni alternative: o versa le sanzioni per tardiva registrazione, o versa l’I.MU. “piena” per i mesi non coperti dalla registrazione.



Touring Club Italiano



Comune di Soave

Provincia di Verona



Il costo della registrazione è di Euro 200,00 per l'assolvimento dell'imposta di registro ed Euro 16,00 di imposta di bollo (marca da bollo da apporre) ogni quattro pagine.

7. condizione: *la dichiarazione di abitazione concessa in comodato, va presentata al Comune utilizzando il modello ufficiale (ministeriale) di dichiarazione I.MU.*

La dichiarazione I.MU. per l'anno 2016, va presentata entro il 30 giugno 2017.

RISPETTATE TUTTE LE SETTE CONDIZIONI DI CUI SOPRA, IL VANTAGGIO CONSISTE NEL **DIMEZZAMENTO** DELL'IMPOSTA, **AD ALIQUOTA I.MU. PREVISTA PER GLI "ALTRI FABBRICATI"**, SULL'ABITAZIONE CONCESSA AI FIGLI O GENITORI (il pagamento è sempre sulle condizioni del proprietario/concedente, applicando l'aliquota approvata dal Consiglio Comunale e riducendo del 50% la base imponibile).

- ⇒ E' chiaro che potrà anche verificarsi il caso dell'abitazione concessa in comodato e agevolabile solo "a metà", come nel caso di abitazioni in comproprietà di cui solo "una parte" rispetti le condizioni imposte dalla norma.
- ⇒ Si osservi inoltre che il MEF è stato sollecitato ad emanare apposite prassi, soprattutto al fine di specificare l'interpretazione che ritiene appropriata in merito al concetto di "unità immobiliare".



Il Responsabile dell'Area Tributi
Dott. Lamberto Gobbetti