

RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE IMU DEL 50% (D.L. 201/2011 art. 13, comma 3, lettera 0a)

La Legge di stabilità per l'anno 2016 ha introdotto la riduzione della base imponibile IMU del 50 per cento per le unità immobiliari, e le relative pertinenze, concesse in comodato dal soggetto passivo ai genitori o ai figli che le utilizzano come abitazione principale, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- il conduttore deve avere la residenza anagrafica nell'abitazione;
- il contratto di comodato deve essere registrato;
- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile ceduto in comodato e non deve possedere altri immobili in Italia, con l'unica possibile eccezione dell'immobile adibito a propria abitazione principale e delle eventuali pertinenze;
- l'abitazione ceduta in comodato e quella adibita ad abitazione principale non devono essere censite nelle categorie catastali A1, A8 o A9.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha recentemente chiarito che il requisito di non possedere altri immobili in Italia, richiesto per l'applicazione dell'agevolazione, è riferito ai soli immobili ad uso abitativo. Il contribuente che oltre all'abitazione principale e alla casa data in comodato possiede anche altri immobili censiti in categorie catastali diverse da quella abitativa mantiene quindi il diritto ad applicare l'agevolazione.

Il comodato è un contratto ad uso gratuito con cui il comodante consegna ad un'altra persona, detta comodatario, un bene immobile o mobile affinché se ne serva per un certo periodo di tempo. E' possibile applicare l'agevolazione dalla data della sottoscrizione del contratto che può avere sia forma verbale che scritta; affinché si possa applicare la riduzione IMU del 50 per cento il contratto deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla data della sottoscrizione. Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha precisato con circolare 1DF del 17/02/2016 che con esclusivo riferimento ai contratti verbali di comodato e ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione in oggetto la relativa registrazione potrà essere effettuata previa esclusiva 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". Ciò premesso e tenuto conto delle disposizioni di cui all' art. 9, comma 2, del D. Lgs. n. 23 del 2011, si deve precisare che anche per i contratti verbali di comodato occorre avere riguardo alla data di conclusione del contratto, ai fini della decorrenza dell'agevolazione.

L'agevolazione si applica in rapporto al periodo dell'anno, espresso in mesi, in cui sussistono le condizioni previste, considerando come proratta per l'intero mese la situazione che si è prolungata per maggior tempo nel corso del mese stesso.

Dichiarazione

Il contribuente in possesso dei requisiti sopra descritti dovrà presentare al Comune la dichiarazione IMU sul modello ministeriale entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello di imposta (30 giugno 2017 per l'anno 2016);