

IMU

COMODATO GRATUITO TRA GENITORI E FIGLI IN RELAZIONE AGLI IMMOBILI DESTINATI AD ABITAZIONE PRINCIPALE.

NUOVA DISCIPLINA A PARTIRE DALL'ANNO 2016.

Dal 2016 viene nuovamente variata la disciplina dei contratti di comodato tra genitori e figli relativi all'abitazione principale. È stato abrogato il comma 2 dell'articolo 13 del dl 201/2011, laddove prevedeva che le amministrazioni comunali potessero assimilare alle prime case le unità immobiliari concesse in comodato gratuito dal titolare ai parenti in linea retta entro il primo grado.

In base all'articolo 1, comma 10, della legge di Stabilità 2016 (208/2015) gli immobili concessi in comodato gratuito godono della riduzione del 50% della base imponibile Imu, se rispettano i seguenti requisiti:

1. I soggetti interessati devono essere parenti in linea retta entro il primo grado (genitori-figli);
2. l'immobile oggetto del comodato non deve essere di lusso (non deve appartenere ad una delle seguenti categorie catastali: A1 /A8 /A9);
3. il comodatario deve utilizzare l'immobile come propria abitazione principale (deve risiedervi anagraficamente nonché dimorarvi abitualmente);
4. il comodante, oltre alla casa data in comodato, può essere proprietario solo di un altro immobile (abitativo) situato nello stesso comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato ed adibirlo a propria abitazione principale. Se non possiede altri immobili oltre a quello concesso in comodato gratuito deve comunque risiedere anagraficamente nello stesso comune in cui è sito l'immobile oggetto del comodato;
5. Le predette condizioni devono essere soddisfatte tutte contemporaneamente;
6. Il contratto di "comodato d'uso gratuito", scritto o verbale, deve essere registrato presso un qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate;
7. Il soggetto passivo comodante che non deve possedere altri immobili su tutto il territorio nazionale oltre a quelli su previsti, attesta il possesso dei requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'art. 9, comma 6, del D.Lgs. 23/2011.

Per genitori e figli che hanno già in essere all'1/01/2016 un contratto di comodato gratuito non a termine, registrato, l'agevolazione in esame, se rispettati tutti i requisiti si applica per tutto il 2016.

In caso contrario il periodo per cui verrà applicata l'agevolazione decorrerà dal mese della stipula del comodato se questa avviene entro i primi 15 giorni del mese (16 se il mese è di 31 gg) o, se la stipula avverrà dopo il 15.mo giorno, dal mese successivo, sempre con la registrazione del contratto.

Il comodatario paga l'IMU 2016 dell'abitazione principale e pertinenze date in uso gratuito calcolandola come segue:

- Riduzione al 50% della base imponibile (sia dell'abitazione che delle pertinenze)
- Calcolo dell'IMU 2016: aliquota 4,6 %°

Il comodatario non paga la quota Tasi stabilita nell'anno 2016 (30%).

Il comodante paga la quota Tasi dell'abitazione data in uso gratuito calcolandola come segue:

- Riduzione al 50% della base imponibile
- Calcolo della TASI 1%°
- Dall'importo totale calcolare il 70% (quota del possessore) che corrisponde alla cifra da versare ai fini TASI.