

IMU E TASI - COMODATO GRATUITO

A decorrere dall'anno d'imposta 2016 è stata interamente rivista la disciplina relativa alle agevolazioni IMU e TASI per gli immobili ceduti in comodato gratuito.

Le disposizioni in vigore per gli anni precedenti sono state quindi superate e non hanno più validità.

L'articolo 13 comma 3 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 è stato modificato come segue:

“La base imponibile è ridotta del 50%: a) 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 ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda 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 a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n.23;”

La possibilità del comodato gratuito si limita quindi solo se ricorrono le seguenti circostanze:

- **L'immobile deve essere concesso in comodato gratuito solo a parenti in linea retta (genitori/figli). Sono esclusi dal beneficio i comodati concessi a parenti e affini al di fuori del primo grado (fratelli, cognati, nonni, zii, generi, nuore, suoceri ecc.);**
- **L'immobile concesso in comodato gratuito deve essere utilizzato quale abitazione principale dal comodatario (utilizzatore);**
- **Il contratto di comodato gratuito deve essere registrato;**
- **Il proprietario che concede un immobile in comodato gratuito deve risiedere nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;**
- **Il proprietario non deve possedere su tutto il territorio nazionale altri immobili ad uso abitativo diversi da quello concesso in comodato e dalla propria abitazione principale. Entrambi devono però trovarsi nello stesso Comune.**
- **Sono escluse dal beneficio gli immobili appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.**

L'immobile in comodato non è assimilabile all'abitazione principale e quindi non è esente né da IMU, né da TASI, ma diventa un immobile soggetto ad aliquota ordinaria con base imponibile ridotta del 50% per entrambi i tributi.

Il contratto di comodato **DEVE ESSERE REGISTRATO** presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato, nemmeno quelle già presentate al Comune o a Gesem per usufruire di precedenti agevolazioni in materia.

N.B. Con l'obbligatorietà della registrazione del contratto, la riduzione del 50% potrà essere applicabile solo dalla data di registrazione del contratto.

Infine, per beneficiare della riduzione il proprietario deve comunicare e attestare il possesso dei requisiti al Comune tramite apposita Dichiarazione reperibile sul sito www.gesem.it oppure tramite presentazione della dichiarazione su modello ministeriale entro il 30/06 dell'anno successivo. Tale dichiarazione, in assenza di variazioni, è valida anche per gli anni successivi e non deve essere necessariamente ripresentata.

Sede Legale

Viale Rimembranze, 13
20045 Lainate (MI)
☎ 02-9382489
☎ 02-93589614

🌐 www.gesem.it
✉ gesem@legalmail.it