

## Riduzione base imponibile per immobili concessi in comodato

La risoluzione del Ministero dell'Economia e Finanze n. 1/DF/2016 ha fornito precisazioni relativamente alla riduzione del 50% della base imponibile dell'IMU per le unità immobiliari, escluse quelle di lusso, concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il 1° grado, che la destinano ad abitazione principale.

### IMMOBILI IN COMODATO AI FIGLI

La Legge di Stabilità 2016 ha previsto la riduzione del 50% della base imponibile IMU per le unità immobiliari, escluse 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 1° grado che le utilizzano come abitazione principale.

#### Condizioni per il beneficio

- Il contratto sia registrato.
- Il comodante possieda un solo immobile in Italia.
- Il comodante risieda anagraficamente e 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.

#### Immobile

- Per "immobile" deve intendersi un immobile a uso abitativo e devono essere considerate anche le pertinenze secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C/2, C/6 e C/7).
- Quindi, il possesso di altra tipologia di immobile come un terreno agricolo, un'area edificabile o un capannone non esclude la possibilità di usufruire della riduzione del 50%, purché gli immobili a uso abitativo siano massimo 2, entrambi situati nel Comune di residenza del proprietario ed uno risulti essere abitazione principale del proprietario.

#### Equiparazione a abitazione principale

**Dal 2016** i Comuni non possono assimilare l'unità immobiliare, concessa in comodato, all'abitazione principale, ma possono stabilire solamente un'aliquota agevolata, non inferiore allo 0,46%.

### CHIARIMENTI DEL MINISTERO

#### Registrazione del contratto

- Il contratto può essere redatto in forma verbale o scritta.
- Per i contratti redatti in forma scritta, la registrazione deve essere effettuata **entro 20 giorni** dalla data dell'atto. Inoltre, per beneficiare dell'agevolazione fino dal mese di gennaio 2016, il contratto di comodato deve essere stato, quindi, stipulato entro il 16.01.2016 e registrato secondo le disposizioni che regolano l'imposta di registro.
- Per i contratti redatti in forma verbale, la registrazione deve avvenire mediante la presentazione del modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia, **entro 20 giorni** dalla data dell'atto; in tal caso la riduzione della base imponibile decorre dalla data di conclusione del contratto.

#### Comodato in comproprietà

- Nell'ipotesi in cui i coniugi possiedono in comproprietà al 50% un immobile che è concesso in comodato al figlio, l'agevolazione si applica soltanto con riferimento alla quota di possesso del coniuge per il quale ricorrono tutte le condizioni richieste dalla norma.
- Al contrario, nel caso in cui l'immobile sia concesso ai genitori di uno dei coniugi, l'agevolazione spetta al solo comproprietario per il quale è rispettato il vincolo di parentela richiesto dalla norma.