



CITTA' DI BARLETTA

Medaglia d'oro al Valor Militare e al Merito Civile
Città della Disfida

Settore Programmazione Economica e Finanziaria
Servizio Tributi

Via Vanvitelli, 1 - 76121 Barletta (BT) Tel. 0883 578682 - 684 - 673 - 692 - fax 0883 578686
P.E.C.: tributi@cert.comune.barletta.bt.it

NOVITA' 2018 / 2019

COMODATO GRATUITO AI FINI IMU

La Legge di stabilità 2016 ha introdotto una modifica al comma 3 dell'articolo 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 stabilendo che **dal 1° gennaio 2016 la base imponibile è ridotta del 50 per cento:**

"0a) 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";

Il DECRETO-LEGGE 30 aprile 2019, n. 34 – art. 3 – quater - coordinato con la legge di conversione 28 giugno 2019, n. 58 ha soppresso l'obbligo dichiarativo prescritto dall'art.13 del D.L. 201/2011 per usufruire delle riduzioni IMU previste per gli immobili concessi in uso gratuito a parenti in linea retta di primo grado. La norma richiamata intitolata "*Semplificazioni per gli immobili concessi in comodato d'uso*" testualmente recita:

1. All'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 3, lettera 0a), le parole: «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;» sono soppresse;

Con la **Circolare N.1/DF/2016 del 17/02/2016** il MEF ha definitivamente chiarito alcuni interrogativi circa la corretta applicazione del comodato ai fini dell'applicazione della riduzione IMU.

In particolare ha spiegato che:

- per "unità immobiliari" concesse in comodato gratuito devono intendersi le unità immobiliari ad uso abitativo (ad eccezione delle categorie di lusso A1, A8 e A9 e quindi che rientrano nelle categorie da A2 ad A7) e le relative pertinenze, secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7);
- la condizione secondo cui il comodante non deve possedere altri immobili in Italia è soddisfatta laddove il comodante non possieda altre unità immobiliari ad uso abitativo. Pertanto se il comodante possiede altre tipologie di fabbricati (opifici, negozi, uffici,

depositi...) e terreni agricoli o edificabili, ma non possiede altre abitazioni oltre quella adibita ad abitazione principale non di lusso, il requisito è soddisfatto;

In considerazione dei chiarimenti del MEF, e delle novità introdotte dal DL 34/2019 dall'anno di imposta 2018 le condizioni necessarie e che si devono verificare contemporaneamente per poter beneficiare della predetta riduzione, sono le seguenti:

1. il contratto di comodato deve essere registrato;
2. l'abitazione concessa in comodato non deve essere classificata nelle categorie A1 - A8 - A9 e può comprendere massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7;
3. Comodante e comodatario devono essere parenti linea retta di primo grado (genitori/figli);
4. il Comodatario deve avere residenza anagrafica e dimora abituale nell'abitazione concessa in comodato;
5. il Comodante deve avere residenza anagrafica e dimora abituale nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
6. il Comodante deve possedere solo un'abitazione in Italia oltre alla propria abitazione principale che non deve essere classificata nelle categorie A1 - A8 - A9;
7. qualsiasi percentuale di possesso da parte del comodante di altre abitazioni oltre alle suddette, è motivo di esclusione dalla riduzione;
8. Comodante e Comodatario devono risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune e pertanto l'abitazione principale del comodante e l'abitazione concessa in comodato devono essere situate nello stesso Comune;
9. Durante Telefisco 2016 il MEF ha specificato che tale riduzione della base imponibile si cumula con quella già prevista per gli immobili storici che già beneficiano della riduzione del 50%. Pertanto la base imponibile dell'abitazione storica concessa in comodato gratuito è ridotta al 25%;

DALL'ANNO 2018 NON E' PIU' NECESSARIO PRESENTARE LA DICHIARAZIONE IMU (obbligatoria per usufruire della riduzione sino al 2017 ed avente scadenza il 30/06 dell'anno successivo).