

CONDIZIONI DI LEGGE !!

(devono essere rispettate TUTTE le seguenti condizioni, nessuna esclusa)

- 1) IL COMODANTE** (es. genitori) DEVE POSSEDERE UN SOLO IMMOBILE IN ITALIA (da intendersi Abitazione compresa Pertinenza – USO ABITATIVO.)
- 2) IL COMODANTE** (es. genitori) PUO' POSSEDERE ANCHE UN SOLO ALTRO IMMOBILE (da intendersi Abitazione compresa Pertinenza), A CONDIZIONE CHE LO STESSO SIA LA SUA ABITAZIONE PRINCIPALE
- 3) IL COMODANTE** (es. genitori) DEVE AVERE RESIDENZA E DIMORA NELLO STESSO COMUNE IN CUI È SITUATO L'IMMOBILE CONCESSO IN COMODATO
- 4) IL CONTRATTO** DI COMODATO DEVE ESSERE REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- 5) ATTESTAZIONE** POSSESSO REQUISITI CON DICHIARAZIONE IMU

AMBITO DI APPLICAZIONE

IN SINTESI PRATICA, per come è stata riscritta tutta la norma del comodato :

1)E' SOPPRESSA LA FACOLTA COMUNALE DI ASSIMILAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE PER COMODATO

L'Art. 1 comma 10 lettera a) della Legge n. 208 del 28-12-2015 (finanziaria 2016) pubblicato in G.U. il 30-12-2015 n.302 stabilisce :

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 2, le parole **da: «, nonché l'unità immobiliare» fino a: «non superiore a 15.000 euro annui» sono soppresse;**

I comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata, ~~nonché l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, prevedendo che l'agevolazione operi o limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500 oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui.~~ In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

Il Comune di Romagnano Sesia non aveva assimilato i comodati gratuiti alle abitazioni principali ma aveva previsto un'aliquota agevolata alle abitazioni e pertinenze concesse in comodate gratuite ai parenti fino al secondo grado in linea retta o collaterale (genitori/figli-nonni/nipoti-fratelli/fratelli);

Tale aliquota agevolata (salvo successivi chiarimenti Mef) dovrebbe essere mantenuta in quanto la legge di Stabilità ha disposto che è impossibile ritoccare in aumento aliquote o tariffe, ma è anche escluso che possano essere aboliti benefici già deliberati dagli enti (riduzioni di aliquote, detrazioni), che comunque inciderebbero sul carico fiscale e darebbero luogo a un innalzamento della tassazione.

2) IL NUOVO BENEFICIO CONSISTE NELLA RIDUZIONE DEL 50% (OLTRE ALL'ALIQUTA AGEVOLATA) ED APPLICABILE NEL CASO SIANO RISPETTATE TUTTE LE CONDIZIONI SOPRA INDICATE NEL DETTAGLIO

3) Dall'analisi dettagliata delle stringenti condizioni emerge che, la legge stabilisce il seguente, UNICO, CASO PRATICO, IN CUI SI PUÒ DI FATTO APPLICARE L'AGEVOLAZIONE DEL COMODATO :

- **GENITORI** che possono avere :

a) In proprietà NON PIÙ DI 2 (DUE) IMMOBILI ABITATIVI (da ritenersi Abitazione compresa Pertinenza), di cui :

b) 1 (UNO) deve essere la loro (GENITORI) ABITAZIONE PRINCIPALE (da ritenersi Abitazione compresa Pertinenza)

c) 1 (UNO) concesso in COMODATO al (FIGLIO) ABITAZIONE PRINCIPALE (da ritenersi Abitazione compresa Pertinenza)

d) I 2 (DUE) IMMOBILI devono essere ubicati NELLO STESSO COMUNE

e) GENITORI E FIGLI devono avere ABITAZIONE PRINCIPALE E RESIDENZA NELLO STESSO COMUNE

E' quindi una logica conseguenza che se i genitori hanno in possesso, oltre alla loro abitazione principale (da ritenersi Abitazione compresa Pertinenza), altri 2 immobili abitativi (da ritenersi Abitazione compresa Pertinenza) con 2 figli ai quali dover concedere il comodato, **L'AGEVOLAZIONE RELATIVA AL COMODATO NON POTRÀ APPLICARSI**

I principali dubbi erano legati al significato del termine "immobile" contenuto nella norma: per poter usufruire della riduzione il possessore dell'immobile concesso in comodato, infatti, deve essere proprietario in Italia esclusivamente di un altro immobile adibito a propria abitazione principale. Il termine immobile non è da intendersi in senso tecnico: esso si riferisce, dunque, all' "immobile ad uso abitativo" e non all' "immobile" così come inteso dalla disciplina IMU (ossia fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli)

Il ministero dell'Economia e delle finanze, in risposta ad un quesito posto dalla Cna, ha precisato che **c'è tempo fino al 1° marzo per registrare i contratti di comodato verbali già in essere, beneficiando fin dal 1° gennaio 2016 dello sconto del 50% su Imu e Tasi per le case concesse in comodato ai genitori o ai figli.**

Il contratto di comodato di un immobile può essere redatto per iscritto oppure verbalmente. In questo secondo caso, non è obbligatorio registrarlo ai fini della sua validità, ma la legge di Stabilità 2016 impone di registrarlo alle Entrate se si vuole ottenere la riduzione del 50% su Imu e Tasi e, trattandosi di un nuovo adempimento, vale l'articolo 3, comma 2 dello Statuto del contribuente, secondo cui la scadenza dei nuovi obblighi tributari non può essere fissata prima del 60esimo giorno dalla loro entrata in vigore, quindi il 1° marzo (60 giorni dopo il 1° gennaio).

Per chi ha redatto il contratto in forma scritta senza registrarlo, invece, resta fermo l'obbligo di registrazione entro 20 giorni dalla stipula. Anche su questo aspetto il MEF fa una precisazione importante: la data ultima per poter far valere l'agevolazione dal 1° gennaio è il 16 del mese (e non il 15): anche se per legge un periodo di 15 giorni conta come mese intero, il Mef consente di guardare alla frazione di mese più lunga quando quella più breve è di 15 giorni, e ciò sposta la data ultima per la registrazione a domani, venerdì 5 febbraio (e non al 4 febbraio).

Si tratta di un chiarimento rilevante, perché diramato a pochi giorni dalla precisazione dello stesso Mef a Telefisco 2016 **secondo cui il possesso di altri immobili non abitativi (come, ad esempio, negozi e terreni) non impedisce di ottenere l'agevolazione.**