

FAQ sulle agevolazione IMU/TASI per immobili concessi in comodato e immobili locati a canone concordato

L'Ifel (Istituto per la Finanza e l'Economia Locale) ha pubblicato le Faq sulle novità in materia di entrate tributarie introdotte dalla Legge di Stabilità 2016, contenenti le risposte fornite ai quesiti formulati dai Comuni in occasione di due webinar organizzati dalla fondazione di Anci. La maggior parte dei problemi interpretativi sollevati dai Comuni riguardano la **nuova agevolazione prevista per i comodati**. Con riferimento al caso in cui il genitore conduce in locazione un immobile nello stesso Comune e possiede anche un'abitazione in proprietà concessa in comodato, secondo l'Ifel, l'agevolazione spetta, perché la norma richiede che il comodante e il comodatario debbano avere la residenza e la dimora abituale nello stesso Comune. Applicando la stessa regola, però, l'Ifel ritiene che quindi l'agevolazione non potrà essere riconosciuta per il soggetto che possiede in Italia la sola abitazione concessa in comodato se il comodante risiede in un Comune diverso da quello del comodatario Dal 1° gennaio 2016, il proprietario dell'immobile che concede in comodato gratuito lo stesso a un parente in linea retta (genitori e/o figli), fruisce dell'abbattimento del 50% della rendita catastale. A delle condizioni imprescindibili: il contratto deve essere registrato, il comodante deve risiedere nel medesimo comune e deve possedere un solo altro immobile abitativo su tutto il territorio nazionale.

Riportiamo di seguito le FAQ in materia di Agevolazione IMU/TASI per immobili concessi in comodato che potranno chiarirci ulteriormente le modalità applicative dell'agevolazione.

1) Ritenete che quando si parla di “solo immobile” sia da intendere ad uso abitativo, o in riferimento a qualsiasi tipo di immobile?

Il termine immobile in IMU ha un significato ben preciso. L'art. 13, comma 2 del DL n. 201 del 2011 prevede che il presupposto d'imposta si realizzi con il possesso di immobili, per la cui definizione si rinvia alla disciplina Ici, dove per immobili si intendono i fabbricati, i terreni agricoli e le aree fabbricabili. Pertanto, l'interpretazione letterale e restrittiva, dovrebbe portare a ritenere che il legislatore abbia voluto fare riferimento al possesso (a titolo di proprietà, usufrutto, superficie, uso o abitazione) di qualsiasi immobile. Tuttavia, il Dipartimento delle finanze, in una risposta fornita a Telefisco 2016, ha ritenuto che per immobile debba intendersi solo l'unità immobiliare abitativa. Tale conclusione è stata ribadita anche nella risoluzione n. 1 del 17 febbraio 2016.

2) Possiedo la mia abitazione principale ed un'abitazione che ho dato in comodato a mia figlia che la utilizza come propria abitazione principale ed entrambe sono ubicate nello stesso Comune. Risultato poi “nudo proprietario” di una terza abitazione, che è utilizzata da mia madre che è usufruttuaria. Posso usufruire dell'agevolazione prevista per i comodati?

L'agevolazione spetta, in quanto lei è soggetto passivo IMU/TASI solo con riferimento a due abitazioni, non rilevando quella di cui ha la nuda proprietà. Per quest'ultima il soggetto passivo è l'usufruttuario.

3) Marito e moglie sono comproprietari della propria abitazione principale e di una seconda abitazione concessa in comodato alla madre del marito. Possono i due coniugi beneficiare della riduzione del 50% della base imponibile prevista per i comodati?

La riduzione spetta solo con riferimento alla quota di possesso del marito, in quanto solo per questi si verifica la condizione della concessione in comodato a parenti in linea retta di primo grado. La suocera è invece qualificata come un affine di primo grado.

4) Se un contribuente possiede un'abitazione in comproprietà ma non è la sua casa di abitazione e l'altra è data in uso al figlio, la condizione opera?

No, perché si possono possedere due abitazioni, ma una deve essere data in comodato e l'altra utilizzata come propria abitazione.

5) Se il genitore conduce in locazione un immobile nello stesso comune e la casa di proprietà la concede in comodato al figlio, si applica la riduzione?

Sì, l'agevolazione spetta perché la norma richiede che il comodante ed il comodatario debbano avere la residenza e la dimora abituale nello stesso Comune. Al contrario, paradossalmente, se il comodante risiede in un altro Comune, in un'abitazione in e possiede in un altro Comune un'abitazione data in comodato al padre/figlio, l'agevolazione non spetterà, perché manca appunto la coincidenza della residenza.

6) È possibile il comodato quando il comodante oltre all'abitazione principale ha due fabbricati uno dei quali è inabitabile?

La risposta dovrebbe essere negativa, perché la norma fa riferimento al “possesso” di immobili e non al fatto che si corrisponda un'imposta per questi

7) Se il soggetto comodante è proprietario di due abitazioni e titolare del diritto di abitazione come ex-coniuge di una terza abitazione vale l'agevolazione?

No, perché si è soggetto passivo con riferimento a tre abitazioni.

8) Il possesso di un terzo immobile con la sola nuda proprietà incide sui requisiti del comodato?

Il possesso di una terza abitazione a titolo di nuda proprietà non rileva, perché per questa non si è soggetto passivo.

9) È possibile un comodato tra comproprietari?

In situazione di comproprietà fra più soggetti di un immobile il conferimento del godimento dell'intero bene ad uno solo non dovrebbe essere qualificabile come comodato, in quanto uno dei due utilizza il bene in quanto comproprietario e non comodatario. In altri termini non si realizza appieno lo schema legale del contratto di comodato, come ad esempio l'obbligo di restituzione del bene.

10) La data dalla quale calcolare l'agevolazione in caso di cessione in comodato in corso d'anno decorre dalla registrazione del contratto? Secondo noi si in quanto il comune è terzo rispetto ai contraenti e l'opponibilità si ha con la registrazione.

Si premette che secondo la giurisprudenza di Cassazione - anche se sul punto non v'è giurisprudenza consolidata - il Fisco deve essere considerato terzo rispetto ai contraenti (Cass. n. 2402/2000). Tuttavia, occorre anche considerare che l'art. 2704 c.c. prevede che la data della scrittura privata della quale non è autenticata la sottoscrizione non è certa ed è computabile riguardo ai terzi, non solo "*dal giorno in cui la scrittura è stata registrata*" ma anche in altre ipotesi, come "*dal giorno in cui si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'antiorità della formazione del documento*". L'agevolazione per i comodati è subordinata non solo alla registrazione del contratto di comodato ma anche alla condizione che il comodatario abbia la residenza e la dimora abituale nell'immobile ricevuto in comodato. Pertanto, la data in cui il comodatario ha acquisito la residenza anagrafica può essere considerata come "data certa" che comprova la data di sottoscrizione del contratto di comodato. In conclusione, si ritiene che nel caso in cui il comodatario abbia acquisito la residenza al 1° gennaio 2016 ed il contratto di comodato sia registrato tardivamente, con l'effettuazione del ravvedimento operoso relativamente all'imposta di registro, questo espliciti effetti ai fini IMU dalla data della sottoscrizione, comprovata dalla residenza anagrafica, e non dalla data di registrazione. Infine, va evidenziato, che anche il Dipartimento delle finanze sembra concordare con quanto qui sostenuto, visto che nella Risoluzione n. 1 del 17 febbraio 2016 si è sostenuto che agevolazione decorre non dalla data di registrazione ma dalla data del contratto di comodato.

11) Come ci dobbiamo comportare con gli immobili concessi in comodato a genitori o figli prima dell'entrata in vigore della legge di stabilità del 2016?

Se il comune aveva disposto con propria norma regolamentare l'assimilazione questa si deve ritenere abrogata *ex lege* e l'abitazione concessa in comodato sarà soggetta all'aliquota ordinaria vigente nel Comune. Ciò non rappresenta un violazione dell'obbligo di non disporre per il 2016 aumenti delle aliquote tributarie, perché la sospensione prevista dall'art. 1, comma 26 della legge n. 208 del 2015 riguarda le delibere comunali, mentre nel caso in questione l'aumento è determinato da una modifica operata con legge. Si fa presente, in proposito, che il Dipartimento delle finanze ha precisato, nella Risoluzione n. 1 del 2016, che a decorrere dal 2016 è preclusa la possibilità per i Comuni di continuare a disporre l'assimilazione con proprio regolamento, diversamente verrebbero violati i limiti imposti dall'art. 52 del D.lgs. n. 446 del 1997.

Se, invece, il Comune non aveva disposto l'assimilazione all'abitazione principale ma aveva previsto un'aliquota agevolata, questa continuerà ad applicarsi con le regole comunali e si cumulerà con quella statale, limitatamente ai casi che rispettano le condizioni previste dalla legge n. 208 del 2015.

12) Se il mio comune aveva chiesto la registrazione del comodato anche prima del 2016, posso considerare validi tali atti purché rispettino i limiti del 2016?

La risposta è affermativa. Occorre comunque ricordare che se il contratto di comodato è stato sottoposto a termine, in caso di rinnovo occorre nuovamente registrarlo. Al contrario se il contratto di comodato era privo di termine, è sufficiente registrarlo una sola volta.

13) Se è data in comodato anche la pertinenza su questa si applica l'abbattimento?

Per quanto riguarda le pertinenze, occorre considerare che il codice civile prevede che queste seguono lo stesso regime giuridico del bene principale, se non diversamente disposto. Ai fini IMU, per le abitazioni principali, come noto, è diversamente disposto, prevedendo la norma un vincolo al numero e tipo di pertinenza (un solo C/6, C/2 e C/7). Nel caso dei comodati, non operando più l'assimilazione all'abitazione principale e non essendo previsto alcun vincolo (si veda anche il parere del Consiglio di Stato n. 1279/1998 del 24/11/1998), in base ad una rigida applicazione della legge dovrebbero accedere alla riduzione della base imponibile tutte le pertinenze effettivamente concesse in comodato, anche due C/6, ovviamente a condizione che queste siano indicate nel contratto di comodato. Tuttavia, il Dipartimento delle finanze nella risoluzione n. 1 del 2016 ha ritenuto che anche per le abitazioni date in comodato valgono gli stessi limiti previsti per le pertinenze delle abitazioni principali, sicché se il comodante concede due C/6, la riduzione del 50% della base imponibile si applicherebbe solo per uno di essi. Tale conclusione, ad avviso del Dipartimento si fonda sulla circostanza che il comodatario, per espressa previsione di legge, deve adibire a propria abitazione principale l'immobile concesso in comodato. Ciò implica che nel caso di concessione in comodato di un'abitazione e di due pertinenze della medesima categoria catastale, per una opererà la riduzione della base imponibile e per l'altra no, con l'ulteriore conseguenza che il comodatario dovrà corrispondere, in qualità di detentore, la Tasi per la seconda pertinenza.

14) Nel caso in cui una persona è residente nell'abitazione del padre con comodato registrato e la moglie è proprietaria nello stesso comune di un'abitazione dove risiede. Il padre possiede tutti gli altri requisiti per beneficiare della riduzione. Poiché i componenti del nucleo familiare hanno residenza e dimora in immobili diversi, il padre può beneficiare della riduzione del 50%?

L'agevolazione spetta, in quanto la circostanza che i componenti dello stesso nucleo familiare abbiano la residenza anagrafica (e la dimora abituale) in due immobili diversi nello stesso Comune non implica la perdita del diritto all'agevolazione, in quanto per i comodati non opera l'assimilazione all'abitazione principale.

15) Il padre concede in comodato al figlio l'immobile di proprietà e ne possiede un altro non locato. Il padre risiede in un immobile di proprietà della moglie. Può essere concessa l'agevolazione del comodato al figlio?

L'agevolazione spetta a condizione che il comodante possieda al massimo due abitazioni, di cui una utilizzata come propria abitazione principale ed una data in comodato. Tale condizione non si verifica nel caso prospettato

16) Residente all'estero iscritto AIRE possiede due abitazioni in Italia ubicate nello stesso comune. Una vuota ed una concessa in comodato al figlio. E' corretto esentare dal pagamento la casa vuota e usufruire della riduzione della base imponibile del 50% per l'immobile dato al figlio?

Si ritiene che l'agevolazione non spetti. L'abitazione vuota, se il contribuente è pensionato nel paese di residenza, è assimilata all'abitazione principale. La seconda abitazione non può usufruire della riduzione del 50% della base imponibile perché non è rispettata la previsione che comodante e comodatario siano residenti e dimoranti nello stesso Comune e per i residenti esteri non è prevista alcuna deroga.

17) La piena proprietà di una quota del 4,105% di un villaggio turistico composto da D1 e D8, ma nel quale c'è anche un A3 (alloggio del custode) permette di usufruire del comodato in favore del figlio ?

La normativa nello stabilire il limite del possesso di due abitazioni nello stesso Comune non pone limiti alla percentuale di possesso. Pertanto nel caso prospettato l'agevolazione non spetterà

18) Il nostro comune aveva previsto per il 2015 un'aliquota IMU ridotta per i comodati (fino a €500,00 di rendita), per il 2016 dobbiamo ridurre la base imponibile del 50% e applicare un'aliquota ridotta fino a € 500,00 di rendita?

Si faccia l'esempio di un'abitazione con rendita pari a 700 euro. Il contribuente pagherà l'imposta dovuta per i primi 500 euro di rendita con la riduzione al 50% della base imponibile e l'aliquota agevolata deliberata dal Comune. Gli altri 200 euro di rendita, saranno soggetti sempre all'abbattimento del 50% della base imponibile, ma per questi occorre utilizzare l'aliquota ordinaria stabilita dal Comune. Se non si rispettano i parametri previsti dalla legge, invece, non opererà la riduzione della base imponibile e si utilizzeranno le due aliquote previste dal Comune, esattamente come per il 2015.

19) Nei comuni che hanno deliberato un' aliquota TA SI solo per l'abitazione principale, l'aliquota per il comodato è quella ordinaria del 10,60.

Nell'esempio fatto, nulla sarà dovuto per la TASI, mentre per l'IMU occorrerà applicare l'aliquota ordinaria deliberata dal Comune, ovvero quella applicabile nei casi residuali che non hanno un'aliquota specifica.

20) In caso di aliquote agevolate nel 2015 per immobili in comodato nel 2015 (parenti entro il secondo grado) si deve mantenere l'agevolazione per non aumentare l'imposta rispetto al 2015?

In generale, si ritiene che il Comune non possa "revocare" agevolazioni già concesse perché in tal modo si disporrebbe un aumento delle aliquote, anche se non con riferimento alla generalità dei contribuenti. Nel caso prospettato, peraltro, vi saranno casi di cumulo tra l'agevolazione comunale e quella statale e casi in cui si renderà applicabile la sola aliquota comunale, ad esempio nel caso di abitazioni concesse in comodato a parenti di secondo grado.

21) Per i comodati, per aliquota ordinaria si intende il 7,6 o l'aliquota di base stabilita dal comune?

Se il Comune non aveva deliberato un'aliquota specifica per le abitazioni concesse in comodato si dovrà applicare l'aliquota ordinaria, che può arrivare al 10,6 per mille. Ovviamente si applicherà l'aliquota ordinaria deliberata dal Comune, che non è quella base del 7,6 ma è quella applicabile in tutti i casi residuali, ovvero per le fattispecie che non hanno una misura d'imposta specifica.

22) Per i comodati per i quali si rende applicabile la sola aliquota prevista dal Comune nel 2015, senza accedere alla riduzione del 50% dell'imponibile prevista con la normativa statale si chiede se i contratti di comodato devono essere comunque registrati?

L'aliquota agevolata stabilita dal Comune si applicherà alle condizioni stabilite dal Comune. Pertanto, se non è stato richiesto un contratto di comodato scritto registrato, non occorrerà richiederlo. Allo stesso tempo, però, se il Comune ha subordinato l'utilizzo dell'aliquota agevolata, ad esempio, alla presentazione di una comunicazione a pena di decadenza, questa continuerà ad essere presentata.

23) E' previsto l'obbligo dichiarativo relativamente ai contratti a canone concordato?

Non è previsto dalla legge ma il Dipartimento delle finanze, in una risposta a Telefisco 2016, ha ritenuto che sussiste l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU (entro il 30 giugno 2017 per il 2016), in quanto i Comuni attualmente non posseggono, anche accedendo al portale Punto fisco, l'informazione circa la locazione a contratto concordato.

24) Nel mio Comune non sono stati siglati gli accordi territoriali. Opera la riduzione del 25% dell'IMU e della TASI?

In realtà in tutti i Comuni possono essere sottoscritti contratti di locazione a canone concordato e ciò in base a quanto disposto dal decreto ministeriale 14 luglio 2004, che prevede per i Comuni per i quali non siano mai stati definiti accordi territoriali la possibilità di far riferimento all'accordo vigente nel comune emograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione.

25) Aliquota agevolata IMU 2015 per immobili locati a residenti, non richiesto contratto "3+2". Nel 2016 a chi non possiede i requisiti della nuova norma quale aliquota è applicabile?

Nel 2016 per gli immobili locati a residenti a canone concordato la riduzione del 25% opererà sull'imposta calcolata utilizzando l'aliquota agevolata deliberata dal Comune. Se non si rispettano le condizioni stabilite dal Comune si determinerà l'imposta utilizzando l'aliquota ordinaria deliberata dal Comune, ovvero quella residuale prevista per le fattispecie che non hanno un'aliquota specifica.