

Disposizioni concernenti la riduzione del 50% della base imponibile Imu in caso di concessione dell'abitazione in comodato ai familiari - USO GRATUITO -

L'art. 1, comma 10, della L. n. 208/2015 (Legge di Stabilità 2016), ha previsto un ulteriore caso di riduzione della base imponibile IMU; **la norma infatti stabilisce che la base imponibile dell'IMU è ridotta del 50 per cento per le unità immobiliari**, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9, **concesse in comodato gratuito ai parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire genitori e figli che la utilizzano come abitazione principale e nella quale hanno fissato la residenza anagrafica.**

Per poter usufruire di tale ulteriore agevolazione

DOVRANNO ESSERE RISPETTATE TUTTE LE SEGUENTI CONDIZIONI:

- 1) **IL COMODANTE** (chi concede) **DEVE POSSEDERE UN SOLO IMMOBILE IN ITALIA**
(da intendersi abitazione comprese pertinenze);
- 2) **IL COMODANTE DEVE RISIEDERE ANAGRAFICAMENTE E DIMORARE ABITUALMENTE NELLO STESSO COMUNE IN CUI E' SITUATO L'IMMOBILE CONCESSO IN COMODATO GRATUITO;**
- 3) **IL COMODANTE PUO' POSSEDERE UN SOLO ALTRO IMMOBILE DA INTENDERSI COME ABITAZIONE, COMPRESSE PERTINENZE, A CONDIZIONE CHE LO STESSO SIA LA SUA ABITAZIONE PRINCIPALE E SIA SITUATO NELLO STESSO COMUNE DELL'IMMOBILE CONCESSO IN COMODATO;**
- 4) **L'ABITAZIONE PRINCIPALE DEL COMODANTE NONCHE' L'ALLOGGIO CONCESSO IN COMODATO GRATUITO NON DEVONO ESSERE CLASSIFICATI NELLE CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8, A/9;**
- 5) **IL COMODANTE PUO' POSSEDERE altri immobili purchè non siano destinati ad uso abitativo** (esempio C/1 negozi, A/10 uffici, C/3 depositi, terreni, C/6 box, C/2 cantine e C/7 tettoie, oltre a quelli di pertinenza dell'abitazione principale e quelli di pertinenza dell'abitazione concessa in uso gratuito);
- 6) **IL SOGGETTO CHE RICEVE L'IMMOBILE (concessionario) DEVE RISULTARE SU UNO STATO DI FAMIGLIA SEPARATO DA QUELLO DEL CONCEDENTE**, in quanto il soggetto concessionario deve stabilire nell'immobile ricevuto in comodato la propria residenza e dimora, anche nel caso in cui l'indirizzo risulta essere il medesimo, nel caso di immobile situato nello stesso edificio;
- 7) **IL SOGGETTO che riceve l'immobile in uso gratuito NON DEVE possedere nessuna percentuale di possesso su quello stesso immobile;**
- 8) **IL CONTRATTO DOVRA' ESSERE REGISTRATO:**

I contratti di comodato stipulati in forma verbale e non registrati, ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione in oggetto, **DEVONO essere registrati presso** l'Agenzia delle Entrate mediante la presentazione del modello 69 redatto in duplice copia, in cui dovrà essere indicato come tipologia dell'atto "contratto verbale di comodato"

DOVE SCARICARE MODELLO 69 : Il modello è disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.gov.it cliccare su icona "persona fisica con altri redditi" / cliccare su "Registrazioni atti" / sulla sinistra cliccare "Modelli e Istruzioni" / Modello 69 pdf.

COSTI : Per la registrazione sono dovuti € 200,00.

NON È STABILITO ALCUN TERMINE PER LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO in quanto ai

fini della decorrenza dell'agevolazione, **avrà valore la data indicata nel modello alla voce "stipula del contratto"**; esempio : contratto registrato in data 26/04/2017 che riporta come data di "stipula del contratto" **01/01/2017**, **otterrà l'agevolazione a partire dal 01/01/2017 fino a che sussisteranno le medesime condizioni.**

Copia del contratto registrato dovrà essere presentata all'Ufficio Tributi anche a mezzo fax al n. 0299083266 oppure via mail al seguente indirizzo : tributi@comune.senago.mi.it

9) **IL COMODANTE DEVE ATTESTARE IL POSSESSO DEI SUDETTI REQUISITI NEL MODELLO DI DICHIARAZIONE IMU.** Il modello da utilizzare per dichiarare questa condizione agevolata, sarà approvato nel corso dell'anno 2017 dall'Agenzia delle Entrate e dovrà essere presentato presso l'Ufficio Tributi entro il 30/06/2017.

10) **I contribuenti che hanno presentato l'autocertificazione per ottenere solo l'applicazione dell'aliquota agevolata per gli anni scorsi, ovvero i contribuenti che hanno provveduto alla registrazione del contratto nell'anno 2017, qualora sussistano ancora i requisiti stabiliti dal Regolamento negli anni 2014 /2015, per mantenere la medesima agevolazione per l'anno 2017, NON DEVONO RIPRESENTARE IL MODELLO di autocertificazione né copia del contratto.**

In ipotesi di possesso SIA DEI REQUISITI PREVISTI DALLA LEGGE PER LA RIDUZIONE DEL 50% DELLA BASE IMPONIBILE, SIA DI QUELLI PREVISTI DAL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'EVENTUALE ALIQUOTA AGEVOLATA, SI APPLICANO ENTRAMBE LE AGEVOLAZIONI E, QUINDI, L'ALIQUOTA AGEVOLATA SI APPLICA ALLA BASE IMPONIBILE RIDOTTA DEL 50%.

L'aliquota da applicare sarà quella deliberata per l'uso gratuito
esempio :

Rendita Catastale appartamento : € 440 - valore catastale – € 440 x 5% x 160 = € 73.920
Rendita Catastale box C/6 : € 75 - valore catastale – € 75 x 5% x 160 = € 12.600
Rendita Catastale cantina C/2 : € 60 - valore catastale – € 60 x 5% x 160 = € 10.080
(C/2 non accatastato con appartamento)

TOTALE BASE IMPONIBILE = € 96.600
RIDOTTA DEL 50% = € 48.300
CALCOLO dovuto IMU= € 48.300 x aliquota deliberata : 1000 = € 313.95

ESEMPI PRATICI

caso 1

Genitori che possono avere:

- n. 1 immobile ABITAZIONE PRINCIPALE (no A/1 A/8 A/9) situato nel Comune di Senago + 1 C/6, C/7, C/2 di pertinenza – possesso al 50% con la moglie;
- n. 1 immobile (no A/1 A/8 A/9) situato nel comune di Senago CONCESSO IN COMODATO GRATUITO FIGLIO + pertinenze – possesso 50% con la moglie;
- n. 1 box C/6 non di pertinenza, situato nel Comune di Senago;
- n. 1 negozio C/1 situato nel comune di Senago;
- n. 1 terreno in altro Comune;

IL CONTRIBUENTE POTRA' USUFRUIRE SIA DELLA RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE AL 50% CHE DELL'ALIQUOTA AGEVOLATA PREVISTA PARI AL 8,5 per mille – aliquota dall'anno 2023.

caso 2

Padre (o madre) possiede:

- n. 1 immobile ad uso ABITATIVO (no A/1 A/8 A/9) situato nel Comune di Senago + C/6, C/7, C/2 di pertinenza – possesso al 100% - che concede in comodato gratuito al figlio;
- residenza e dimora a Senago nell'immobile di proprietà al 100% moglie;

IL CONTRIBUENTE POTRA' USUFRUIRE SIA DELLA RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE AL 50% CHE DELL'ALIQUOTA AGEVOLATA PREVISTA PARI AL 8,5 per mille .aliquota dall'anno 2023.

caso 3

Padre (o madre) possiede :

- n. 1 immobile ad uso ABITATIVO (no A/1 A/8 A/9) situato nel Comune di Senago + C/6, C/7, C/2 di pertinenza – possesso al 100% - che concede in comodato gratuito al figlio;
- residenza e dimora a Senago nell'immobile di proprietà al 100% moglie;
- altro immobile ad uso abitativo in locazione, vuoto ecc.

IL CONTRIBUENTE NON POTRA' USUFRUIRE DELLA RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE AL 50% MA SOLO DELL'ALIQUOTA AGEVOLATA PREVISTA PARI AL 8,5 per mille come applicata nell'anno 2023

caso 4

Genitori con piu' di n. 1 figlio che possono avere:

- n. 1 immobile ABITAZIONE PRINCIPALE (no A/1 A/8 A/9) situato nel Comune di Senago + 1 C/6, C/7, C/2 di pertinenza – possesso al 50% con la moglie;
- piu' di 1 immobile ad uso abitativo (no A/1 A/8 A/9) situato nel comune di Senago CONCESSO IN COMODATO GRATUITO AI FIGLI + pertinenze – possesso 50% con la moglie;

IL CONTRIBUENTE NON POTRA' USUFRUIRE DELLA RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE AL 50% MA SOLO DELL'ALIQUOTA AGEVOLATA PREVISTA PARI AL 8,5 per mille per ogni immobile concesso in comodato come applicata nell'anno 2023 .

caso 5

Genitori NON RESIDENTI NEL COMUNE DI SENAGO che possono avere :

- n. 1 immobile ad uso abitativo (no A/1 A/8 A/9) situato nel comune di Senago CONCESSO IN COMODATO GRATUITO AL FIGLIO + pertinenze – possesso 50% con la moglie;

IL CONTRIBUENTE NON POTRA' USUFRUIRE DELLA RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE AL 50% MA SOLO DELL'ALIQUOTA AGEVOLATA PREVISTA PARI AL 8,5 per mille come applicata nell'anno 2023.

caso 6

Due coniugi possiedono:

- n. 1 immobile ABITAZIONE PRINCIPALE (no A/1 A/8 A/9) situato nel Comune di Senago + 1 C/6, C/7, C/2 di pertinenza – possesso al 100% con la moglie;
- n. 1 immobile (no A/1 A/8 A/9) situato nel Comune di Senago CONCESSO IN COMODATO GRATUITO FIGLIO + pertinenze possesso 50% con la moglie;
- marito ha la proprietà del 100% di un altro immobile ad uso abitativo in un altro Comune del territorio Nazionale (esempio casa al mare o in montagna);

LA RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE AL 50% E L'APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA AGEVOLATA PARI AL 8,5 per mille SI APPLICA SOLO IN RIFERIMENTO ALLA QUOTA DI POSSESSO DELLA MOGLIE , MENTRE PER IL MARITO SI APPLICHERA' SOLO L'ALIQUOTA AGEVOLATA pari al 8,5 per mille.