

COMODATO GRATUITO

RIDUZIONE DI IMPOSTA IMU

Normativa di riferimento: Legge 27 dicembre 2019 n. 160, art. 1 comma 747 lett c):

La base imponibile è ridotta del 50 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 una sola abitazione 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. Il beneficio i cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori".

La riduzione del 50% della base imponibile IMU per le unità immobiliari concesse in comodato, è ammessa solo se sono rispettate congiuntamente tutte le seguenti condizioni:

1. L'abitazione non deve essere classificata in una delle seguenti categorie catastali: A/1, A/8 e A/9.
2. Comodante (il soggetto che possiede l'immobile) e comodatario (il soggetto che utilizza l'immobile) devono essere parenti in linea retta entro il primo grado (genitore/figlio e viceversa).
3. Comodante e comodatario devono risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune del comodatario.
4. Il contratto di comodato deve essere registrato all'Agenzia delle Entrate.
5. Il comodante deve possedere in tutta Italia solo l'abitazione concessa in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui, oltre all'immobile in comodato, il comodante possieda la propria abitazione principale, purchè situata nello stesso comune.
6. L'abitazione concessa in comodato deve essere adibita dal comodatario (utilizzatore) a propria abitazione principale e quindi deve essere l'unità immobiliare in cui egli stesso dimora abitualmente e risiede anagraficamente con il proprio nucleo familiare.

L'agevolazione si applica in rapporto al periodo dell'anno, espresso in mesi, in cui sussistono le condizioni previste, considerando come protratta per l'intero mese la situazione che si è prolungata per almeno 15 giorni

Si deve tuttavia considerare che la legge di stabilità per l'anno 2016, nel richiedere espressamente la registrazione del contratto di comodato ha inteso estendere tale adempimento limitatamente al godimento dell'agevolazione IMU anche a quelli verbali.

Occorre precisare che nel caso in cui venga concesso in comodato l'immobile unitamente alla pertinenza, a quest'ultima si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per la cosa principale nei limiticomunque fissati dal comma 2 dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, in base al quale per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.