

# IMU 2016

A partire dal **1° gennaio 2016** la Legge n. 208 del 28/12/2015 introduce una **agevolazione** che riguarda l'**alloggio concesso in comodato registrato ad un parente entro il primo grado** (genitore o figlio) del soggetto tenuto al versamento dell'IMU.

Il **comodato d'uso** è principalmente un **contratto a titolo gratuito**, in cui il comodante (colui che mette a disposizione) consegna ad un'altra persona un immobile, per un lasso di tempo definito

QUANTI TIPI DI COMODATO SONO APPLICABILI A LISSONE?

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 41/2016 ha approvato un'aliquota per uso gratuito, pari a quella già applicata nel 2015 ed un'aliquota per il comodato con contratto registrato, in questo caso con applicazione della riduzione del 50% dell'IMU dovuta.

**Quindi abbiamo:**

**Comodato/uso gratuito /agevolazione comunale**  
**Comodato registrato/agevolazione statale**

**con aliquota 0,70%**  
**con aliquota 0,70% ed abbattimento base imponibile del 50%**

Bisogna fare attenzione a capire se si possiedono i requisiti per l'uno o l'altro caso, i requisiti per l'agevolazione statale sono più restrittivi di quella comunale, è possibile avere diritto all'agevolazione comunale ma non a quella statale, ecco di seguito la descrizione di limiti e condizioni da rispettare.



**ALIQUOTA** immobili concessi in uso gratuito e relative pertinenze C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità per categoria, a parenti in linea retta ed affini fino al primo grado a condizione che il parente ed il suo nucleo familiare risiedano anagraficamente e dimorino abitualmente nell'immobile, con applicazione per il periodo di effettiva concessione (*obbligatoria presentazione di apposita dichiarazione entro e non oltre il 31/12/2016, la stessa non è necessaria per chi l'avesse presentata a partire dal 2013 mantenendo i requisiti anche nel 2016*): **0,70 per cento (zero virgola settanta per cento)**

spetta a parenti ed affini fino al primo grado

non trova limiti nel numero di immobili posseduti dal comodante/concedente

## CONDIZIONI

il comodatario/utilizzatore deve risiedere e dimorare nell'immobile concessogli in uso gratuito insieme al suo nucleo familiare

deve essere presentata dichiarazione entro il 31/12/2016 su modulo predisposto dal comune

spetta se è già stata presentata dichiarazione a partire dal 2013 ed i requisiti non sono stati persi, in questo caso non si deve ripresentare la dichiarazione



**VANTAGGIO: SPETTA L'ALIQUOTA AGEVOLATA DELLO 0,70 PER CENTO**



Comodato registrato  
agevolazione statale

**ALIQUOTA** 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; il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU entro il 30/06/2017: **0,70 per cento (zero virgola settanta per cento);**

**Requisito 1:** rapporto di parentela tra comodante e comodatario

Il comodante (cioè colui che concede l'alloggio per il quale è tenuto a versare l'IMU) deve essere legato da un rapporto di parentela di primo grado (genitore o figlio) con il comodatario (cioè colui che occupa l'alloggio)

**Requisito 2:** limite al numero di alloggi posseduti dal comodante e loro collocazione

Il comodante deve possedere (nel senso che deve essere obbligato al versamento dell'IMU) al massimo l'abitazione concessa in comodato ed un altro immobile, adibito a propria abitazione principale, entrambi ubicati a Lissone.

*Nel possesso rientrano anche l'usufrutto ed il diritto d'abitazione.*

*Il possesso di un altro immobile, ovunque ubicato, che non sia destinato a uso abitativo, non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione in trattazione. Ad esempio se possiedo un'area fabbricabile o un box auto, non devo considerarli al fine della verifica dei requisiti per applicare l'agevolazione statale*

*Il possesso di una quota, anche minima, di immobili ad uso abitativo, oltre a quelli sopra indicati, comporta la decadenza del diritto. Ad esempio se si possiede il 50% di un appartamento ubicato a Lissone, tenuto a disposizione (sfitto), non spetta l'agevolazione statale.*

## REQUISITI

**Requisito 3:** utilizzo delle abitazioni. L'abitazione detenuta dal comodatario che la occupa deve essere utilizzata da questi come propria abitazione principale (residenza anagrafica e dimora abituale). L'eventuale ulteriore abitazione posseduta dal comodante nel medesimo Comune di Lissone deve essere utilizzata da questi come propria abitazione principale ove detiene la residenza anagrafica e la dimora abituale sua e del suo nucleo familiare. Comodante e comodatario devono risiedere entrambi a Lissone.

**Requisito 4:** classificazione catastale dell'immobile concesso in comodato

L'agevolazione è esclusa in caso di abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Vedi sotto  
approfondimenti  
sulla registrazione

**Requisito 5:** registrazione del contratto di comodato

Il contratto di comodato (sia nel caso di forma scritta che di forma verbale) deve essere registrato presso l'Agenzia delle entrate. Con la regolare registrazione del contratto il beneficio ha valenza dalla data di conclusione del contratto stesso.

**Requisito 6:** obblighi dichiarativi IMU

Il comodante che ritiene di avere diritto al beneficio dal corrente anno d'imposta 2016, è tenuto a dichiarare ciò presentando al Comune di Lissone, entro il 30/06/2017, la dichiarazione di variazione relativa all'anno 2016 con la quale indicherà i dati catastali dell'abitazione e delle pertinenze che godono del beneficio e la decorrenza.



**TUTTI I REQUISITI DEVONO ESSERE POSSEDUTI CONTEMPORANEAMENTE**

**VANTAGGIO: SPETTA L'ALIQUOTA AGEVOLATA DELLO 0,70 PER CENTO**

**SPETTA L'ABBATTIMENTO DELLA BASE IMPONIBILE DEL 50%**



Si segnala che il MEF ha pubblicato la **Circolare N. 1/DF del 17 febbraio 2016** relativa ai comodati registrati (pubblicata nella sezione IMU 2016), in cui chiarisce i requisiti, i dettagli e l'applicazione del comodato gratuito con riduzione del 50% della base imponibile.

Per "immobile", come specificato dal MEF durante Telefisco 2016 e nella Circolare N.1/DF/2016, deve intendersi un immobile ad uso abitativo ("laddove la norma richiama in maniera generica l'immobile, la stessa deve intendersi riferita all'immobile ad uso abitativo"). Vanno considerate anche le pertinenze secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7)

Vedasi anche **nota Ministero Economia e Finanze del 08/04/2016** pubblicata nella sezione IMU 2016

## La registrazione

*estratto dalla Risoluzione 1/DF Ministero Economia e Finanze*

### REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI COMODATO

In merito, occorre innanzitutto richiamare la norma di cui all'art. 1803 del Codice Civile che definisce il comodato come *"il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito."*

Va evidenziato, inoltre, che il comodato può essere redatto in forma verbale o scritta, in quanto non deve rivestire la forma scritta a pena nullità, ai sensi dell'art. 1350 del medesimo Codice.

Pertanto, al fine di chiarire come opera la registrazione, è opportuno esaminare distintamente le due forme di contratto.

Qualora il contratto di comodato su beni immobili sia redatto in forma scritta, lo stesso è soggetto, oltre all'imposta di bollo, a registrazione in termine fisso, con l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa pari a 200 euro. La registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla data dell'atto, a norma dell'art. 13 del D.P.R. n. 131 del 1986.

Ai fini IMU, occorre tenere presente l'art. 9, comma 2, del D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, il quale dispone che l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

Per beneficiare dell'agevolazione in commento sin dal mese di gennaio 2016, il contratto di comodato redatto in forma scritta deve essere stato, quindi, stipulato entro il 16 gennaio 2016 e registrato secondo le disposizioni che regolano l'imposta di registro.

Per i contratti stipulati in forma scritta successivamente alla suddetta data del 16 gennaio, per godere dell'agevolazione in esame occorrerà, ovviamente, registrare l'atto secondo le disposizioni che regolano l'imposta di registro, e verificare il rispetto della regola prevista dal comma 2 dell'art. 9 del D. Lgs. n. 23 del 2011 prendendo come riferimento la data del contratto di comodato.

Per quanto concerne i contratti verbali, invece, va ricordato che l'art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 131 del 1986, elenca quelli che devono essere sottoposti a registrazione, fra i quali non rientra il contratto di comodato che, pertanto, non è soggetto all'obbligo di registrazione, tranne nell'ipotesi di enunciazione in altri atti. In base all'art. 3, comma 2, del D.P.R. n. 131 del 1986, al contratto di comodato si applicano le disposizioni dell'art. 22 del predetto D.P.R., il quale prevede che *"se in un atto sono enunciate disposizioni contenute in atti scritti o contratti verbali non registrati e posti in essere fra le stesse parti intervenute nell'atto che contiene l'enunciazione, l'imposta si applica anche alle disposizioni enunciate"*.

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.

Pertanto, con esclusivo riferimento ai contratti verbali di comodato e ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione in oggetto la relativa registrazione potrà essere effettuata previa esclusiva presentazione del modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato *"Contratto verbale di comodato"*.

=====  
*Tratto dal sito dell'Agenzia delle entrate*

L'imposta di registro per la registrazione di un contratto di comodato gratuito di beni immobili è pari a € 200. Il pagamento dev'essere effettuato con il modello F23 (codice tributo 109T).

Per i contratti di comodato in forma scritta è inoltre dovuta l'imposta di bollo, che è assolta con i contrassegni telematici (ex marca da bollo) aventi data di emissione non successiva alla data di stipula. L'importo dei contrassegni deve essere di 16 euro ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe.

=====  
In caso di contratto di comodato già in essere e non registrato tempestivamente entro 20 giorni dalla stipula è possibile procedere alla registrazione tardiva del medesimo con ravvedimento operoso.:

In caso di ritardo, oltre all'imposta di registro dovuta (**Euro 200,00**) e agli interessi legali pari a 0,2% in ragione d'anno, si applicano dal 01/01/2016 (Legge di Stabilità 2016) le seguenti sanzioni ridotte (ravvedimento operoso), partendo dal presupposto che le sanzioni per omessa registrazione vanno da un minimo di 120% massimo del 240% (*attenzione prima di effettuare il ravvedimento verificare presso l'Agenzia delle entrate le sanzioni applicabili – il presente paragrafo è a titolo informativo ma bisogna contattare l'ente impositore*).

- **ad un decimo del minimo (12%)** nei casi di pagamento entro trenta giorni dalla data della sua commissione;
- **ad un nono del minimo (13,33%)** se il pagamento avviene entro novanta giorni dalla data dell'omissione o dell'errore, ovvero se la regolarizzazione delle omissioni e degli errori commessi in dichiarazione avviene entro novanta giorni dal termine per la presentazione della dichiarazione in cui l'omissione o l'errore è stato commesso;
- **ad un ottavo del minimo (15%)**, se il pagamento avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non e' prevista dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore;



- **ad un settimo del minimo (17,143%)** se il pagamento avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro due anni dall'omissione o dall'errore;
- **ad un sesto del minimo (20%)** se il pagamento avviene oltre il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, oltre due anni dall'omissione o dall'errore;



**TABELLA RIEPILOGATIVA**  
**COMUNE DI LISSONE**  
**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) 2016 – ABITAZIONE IN COMODATO/USO GRATUITO A PARENTI**

<b>Aliquota IMU 0,70 % (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 dell'11/04/2016) + Riduzione della base imponibile del 50% (Art. 13, comma 3, lettera 0a, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201)</b>	<b>Aliquota IMU 0,70 % (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 dell'11/04/2016)</b>
<p>Condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- unità immobiliari concesse, escluso A/1, A/8 e A/9, in comodato dal soggetto passivo ai <b>parenti in linea retta entro il 1° grado</b> (es. padre / figlio) che la utilizzano come abitazione principale (<b>residenza e dimora abituale nell'abitazione</b>);</li><li>- il <b>contratto di comodato</b> deve essere <b>registrato</b> all'Agenzia delle Entrate;</li><li>- il <b>soggetto passivo</b> deve <b>risiedere</b> anagraficamente e <b>dimorare</b> abitualmente <b>nello stesso Comune</b> in cui è situato l'immobile concesso in comodato;</li><li>- il <b>soggetto passivo (comodante) deve possedere un solo immobile adibito ad abitazione</b> in Italia;</li><li>- il beneficio <b>si applica anche</b> nel caso in cui il <b>comodante</b> oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso Comune un <b>altro immobile adibito a propria abitazione principale</b>, purché non sia A/1, A/8 e A/9;</li><li>- il soggetto passivo <b>DEVE OBBLIGATORIAMENTE</b> attestare il possesso dei suddetti requisiti <b>nel modello di dichiarazione IMU</b> (da presentare entro il <b>30/06/2017</b>);</li></ul>	<p>Condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo ai <b>parenti in linea retta e affini entro il 1° grado</b> (es. padre / figlio e suocera/genero) che la utilizzano come abitazione principale (<b>residenza e dimora abituale nell'abitazione</b>);</li><li>- il soggetto passivo <b>DEVE OBBLIGATORIAMENTE</b> dichiarare il possesso dei suddetti requisiti nel <b>modello di dichiarazione comunale</b> (da presentare entro il <b>31/12/2016</b>).</li><li>- restano valide le dichiarazioni già presentate negli anni 2013-2014-2015 se sono ancora presenti le condizioni.</li></ul>

