

# Riduzione IMU per abitazioni concesse in comodato d'uso gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado (a particolari condizioni)



Con la Legge di Stabilità 2016 è stata introdotta la RIDUZIONE DEL 50% DELL'IMU PER IMMOBILE CONCESSO IN COMODATO D'USO GRATUITO A PARENTE IN LINEA RETTA ENTRO IL PRIMO GRADO CHE VI RISIEDE a particolari condizioni.

## **1. CASI DI APPLICABILITA' DELLA RIDUZIONE**

**Per le unità immobiliari, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale - fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 - l'imposta è ridotta del 50% a condizione che:**

- il contratto sia registrato;
- che il comodante possieda un solo immobile in Italia e lo conceda in uso gratuito a parente in linea retta entro il primo grado che vi risiede; o ne possieda solo due: uno adibito a propria abitazione principale e l'altro concessa in comodato gratuito a parente in linea retta che vi risiede;
- che il soggetto passivo risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso comune in cui è sito l'immobile concesso in comodato.

sempre e comunque ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23

Il MEF ha pubblicato la [Circolare N. 1/DF del 17 febbraio 2016](#), in cui chiarisce i requisiti, i dettagli e l'applicazione del Comodato gratuito con riduzione del 50% della base imponibile:

- Per "immobile" deve intendersi un immobile ad uso abitativo;
- Per abitazione principale del proprietario si intende l'abitazione principale comprensivo delle pertinenze secondo i limiti di legge previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C/2, C/6 e C7);

- Nel calcolo della riduzione vanno considerate anche le pertinenze secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C/2, C/6 e C7).

**Quindi il possesso delle pertinenze o di altra tipologia di immobile come un terreno agricolo, un'area edificabile o un garage non pertinenza, negozio, capannone non esclude la possibilità di usufruire della riduzione del 50%, purchè gli immobili ad uso abitativo siano massimo 2 :**

- **Se l'immobile è 1, questo deve essere situato nel comune di residenza del proprietario e deve essere concesso in comodato d'uso gratuito a parente in linea retta entro il primo grado che vi risiede;**
- **Se gli immobili sono 2, entrambi devono essere situati nel comune di residenza del proprietario, ed è necessario che uno risulti concesso in uso gratuito a parente in linea retta entro il primo grado che vi risiede e l'altro risulti essere abitazione principale del proprietario.**

## **2. CASI DI NON APPLICABILITA' DELLA RIDUZIONE:**

- se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale) non si può applicare la riduzione;
- se si possiedono 2 immobili ad uso abitativo uno è concesso in uso gratuito a parente in linea retta entro il primo grado che vi risiede ma l'altro non è adibito ad abitazione principale del proprietario non si può applicare la riduzione;
- se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale del comodatario non si può applicare la riduzione;
- se i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi non si può applicare la riduzione;
- se si risiede nel Comune A e l'immobile è situato nel Comune B (diverso dal Comune A) non si può applicare la riduzione;
- se si risiede all'estero non si può applicare la riduzione.

## **3. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**

**Prima della registrazione del Contratto verificate di possedere effettivamente i requisiti!**

Il contratto di comodato deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato.

**Aggiornamento** (04 feb): per i contratti di comodato verbali il MEF, con nota [prot. n. 2472 del 29 gennaio 2016](#), ha chiarito che devono essere registrati entro il 1° Marzo per poter beneficiare della riduzione del 50% dal 1° gennaio 2016.

Per la registrazione di contratto verbale, la Circolare MEF N. 1/DF specifica che si deve compilare in duplice copia il [Modello 69](#) in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "**Contratto verbale di comodato**".

La registrazione del contratto verbale prevede il versamento di Euro 200,00 (imposta di registro). Non sono richiesti bolli non essendoci contratto scritto.

**Il contratto registrato ha valore dal giorno indicato dal contratto** la data di stipula del contratto il comodato ricade nei primi 15 giorni del mese, il mese in questione è considerato per intero ai fini della riduzione. Se invece la data del contratto è successiva il beneficio parte dal mese successivo.

**Per la registrazione del Contratto di comodato**, da effettuare entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto, serve dotarsi di:

- almeno 2 copie del contratto con firma in originale (una per l'ufficio e una per il proprietario o per il comodatario; all'altra parte può andare una copia del contratto registrato);
- una marca da bollo da Euro 16,00 per ogni copia del contratto (quindi almeno 2 - N.b. serve una marca da bollo ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe);
- le marche da bollo devono avere data precedente o uguale alla data di sottoscrizione del contratto di comodato, NON successiva;
- copia del documento di identità del comodante e del comodatario;
- versamento di Euro 200,00 (imposta di registro) su codice tributo 109T effettuato con [Modello F23](#) ([istruzioni](#));
- [Modello 69](#) compilato, per la richiesta di registrazione ([Istruzioni Modello 69](#)).

Il contratto va registrato una sola volta e non si deve rinnovare ogni anno. Se cambia il comodatario va registrato un nuovo contratto.

**Il contribuente comunica in corso d'anno all'Ufficio Tributi la sussistenza dei requisiti e trasmettere copia del contratto registrato. La comunicazione non sostituirà l'obbligo dichiarativo che dovrà essere tuttavia adempiuto entro i termini di legge. Pertanto la mancata presentazione della comunicazione comunale non comporta la decadenza dal beneficio della riduzione ma tuttavia risulterà utile al contribuente al fine di evitare controlli e convocazioni negli anni successivi. Invece la mancata presentazione della dichiarazione IMU su modello ministeriale entro il termini di legge sarà soggetta al normale regime sanzionatorio previsto in materia di omessa denuncia dei tributi locali.**

**MODULISTICA:**

 [COMUNICAZIONE CONCESSIONE USO GRATUITO 2016.doc](#)