

COMODATO 2016 A PARENTI IN LINEA RETTA
(Genitori – Figli) RIDUZIONE DEL 50%
QUESTE LE REGOLE – MOLTO STRINGENTI

(Legge di Stabilità 2016) - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge 28 dicembre 2015, n. 208 : pubblicata Supplemento Ordinario n. 70 alla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 30 dicembre 2015

^^

L'art. 1, comma 10, lettera b), della Legge n. 208 del 28.12.2015 (finanziaria 2016), pubblicata in G.U. il 30.12.2015 n. 302, **stabilisce :**

All'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, sono apportate le seguenti modificazioni:

b) al comma 3, prima della lettera a) è inserita la seguente:

«**0a)** 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 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. 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».

NUOVO COMMA 3, ARTICOLO 13, DECRETO-LEGGE 6 DICEMBRE 2011 N. 201

La base imponibile dell'Imposta Municipale Propria (IMU) è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo.

La base imponibile è ridotta del 50 per cento :

«**0a)** 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 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. 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».

CONDIZIONI DI LEGGE (devono essere rispettate TUTTE le seguenti condizioni, nessuna esclusa)

1) IL COMODANTE (esempio genitori) DEVE POSSEDERE **UN SOLO IMMOBILE IN ITALIA** (da intendersi abitazione compresa pertinenze)

2) IL COMODANTE (esempio genitori) PUO' POSSEDERE ANCHE UN SOLO ALTRO IMMOBILE (da intendersi abitazione compresa pertinenza), A CONDIZIONE CHE LO STESSO SIA LA SUA ABITAZIONE PRINCIPALE

3) IL COMODANTE (esempio genitori) DEVE AVERE RESIDENZA E DIMORA NELLO STESSO COMUNE IN CUI È SITUATO L'IMMOBILE CONCESSO IN COMODATO

4) IL CONTRATTO DI COMODATO DEVE ESSERE REGISTRATO

5) ATTESTAZIONE POSSESSO REQUISITI CON DICHIARAZIONE IMU

AMBITO DI APPLICAZIONE

In sintesi pratica, per come è stata riscritta tutta la norma del comodato :

1) E' SOPPRESSA LA FACOLTA COMUNALE DI ASSIMILAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE PER COMODATO

L'Art. 1, comma 10, lettera a), della Legge n. 208 del 28-12-2015 (finanziaria 2016) pubblicata in G.U. il 30-12-2015 n.302 **stabilisce** :

All'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 2, le parole **da: «, nonché l'unità immobiliare» fino a: «non superiore a 15.000 euro annui» sono soppresse.**

I Comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

2) IL BENEFICIO PUÒ CONSISTERE ESCLUSIVAMENTE NELLA RIDUZIONE DEL 50% (NON SI RITIENE QUINDI SIA PIÙ POSSIBILE STABILIRE UNA ALIQUOTA BASE "AGEVOLATA" PER I COMODATI), ED APPLICABILE NEL CASO SIANO RISPETTATE TUTTE LE CONDIZIONI SOPRA INDICATE NEL DETTAGLIO

3) Dall'analisi dettagliata delle stringenti condizioni emerge che, la Legge stabilisce il seguente, **UNICO, CASO PRATICO, IN CUI SI PUÒ DI FATTO APPLICARE L'AGEVOLAZIONE DEL COMODATO** :

- **GENITORI** che possono avere :

a) in proprietà NON PIÙ DI 2 (DUE) IMMOBILI ABITATIVI (da ritenersi abitazione compresa pertinenza), di cui :

- **1 (UNO) deve essere la loro (GENITORI) ABITAZIONE PRINCIPALE** (da ritenersi abitazione compresa pertinenza)
- **1 (UNO) concesso in COMODATO al (FIGLIO) ABITAZIONE PRINCIPALE** (da ritenersi abitazione compresa pertinenza)

b) i 2 (DUE) IMMOBILI devono essere ubicati NELLO STESSO COMUNE

c) GENITORI E FIGLI devono avere ABITAZIONE PRINCIPALE E RESIDENZA NELLO STESSO COMUNE

E' quindi una logica conseguenza che se i genitori hanno in possesso, oltre alla loro abitazione principale (da ritenersi abitazione compresa pertinenza), altri 2 immobili abitativi (da ritenersi abitazione compresa pertinenza) con 2 figli ai quali dover concedere il comodato, **IL COMODATO NON POTRÀ APPLICARSI.**

Infatti nella Relazione Tecnica della Legge di Stabilità 2016 viene indicato :

- **tenuto conto delle limitazioni indicate dalla norma**, si stima una perdita di gettito di circa 21,2 milioni di euro.