IMU E TASI IMMOBILI IN COMODATO: CONVENIENZA E CASI POSSIBILI

**Premessa** – Con la legge di stabilità 2016 (comma 8), il legislatore sottrae all’autonomia comunale la possibilità di assimilazione ad abitazione principale (ai fini IMU) dell’immobile concesso in comodato tra genitori e figli.

Si ricorda, infatti, che in base alla disciplina IMU in vigore fino a tutto il 2015, era lasciata all’autonomia comunale la possibilità di considerare direttamente adibita ad abitazione principale l’unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzassero come abitazione principale, a condizione che:

1. la delibera comunale IMU lo prevedesse espressamente e nel prevederlo occorreva stabilirne anche la condizione (ovvero che l'agevolazione operasse limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500 euro oppure che il nucleo familiare del comodatario avesse un valore ISEE non superiore ai 15.000 annui);
2. l’assimilazione era da applicarsi limitatamente ad una sola unità immobiliare.

Inoltre, molti comuni, potevano subordinare l’assimilazione all’ulteriore condizione che il contratto di comodato fosse regolarmente registrato presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate.

Nessuna previsione era disposta in tal senso ai fini della TASI.

**La nuova previsione normativae casi possibili**– Con il comma 8 della legge di stabilità 2016, invece, è stabilito che, sia ai fini IMU sia ai fini TASI, a decorrere dal 2016, la base imponibile per il calcolo dell’imposta 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;

1. 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 altresì 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.

Dunque, il genitore che possiede nello stesso comune due appartamenti di cui uno è la propria abitazione principale (non di lusso), può concedere l’altro immobile (non di lusso) in comodato al figlio (questi deve adibire l’immobile a propria abitazione principale). In questo modo il genitore liquiderà, sull’immobile concesso in comodato al figlio, IMU e TASI 2016 con un risparmio del 50% sull’imposta (l’aliquota da applicare per il genitore comodante non è quella per abitazione principale ma quella prevista per le seconde case).

Il genitore, non potrebbe, invece, ottenere l’agevolazione qualora, ad esempio, risieda in un appartamento di proprietà nel comune di Caserta ed è proprietario di altro immobile a Napoli concesso in comodato al figlio.

Così come non potrebbe ottenere l’agevolazione, il genitore proprietario nello stesso comune di due appartamenti (di cui uno abitazione principale per se stesso e l’altro concesso in comodato al figlio) e altresì proprietario di altro appartamento in altro comune.

**Ma quanto conviene?**– Dunque, a decorrere dal 1° gennaio 2016, i genitori e figli sono chiamati a valutare la convenienza della concessione in comodato del secondo appartamento, così da ottenere un risparmio dell’imposizione fiscale sul mattone.

Per chi ha già un contratto di comodato in essere registrato e rispetta le altre condizioni previste dal comma 8 della manovra 2016, di certo la misura in esame ha dei risvolti positivi in termini di risparmio.

Ma per i genitori che non hanno optato in passato per tale soluzione, quanto conviene muoversi in tale direzione?

Infatti, se da un lato è vero che il legislatore, dal 2016, riconosce una riduzione alla metà della base imponibile per il calcolo del tributo (IMU e TASI) dovuto sull’immobile, dall’altro occorre fare i conti, comunque, con i costi necessari per la registrazione del contratto di comodato (imposta di registro in misura fisso di 200 euro e le marche da bollo da 16 euro per ogni copia registrata).

Proviamo a fare un esempio, con la tabella in fondo alla pagina (si considerino un’aliquota IMU dell’8,6 per mille e un’aliquota TASI dell’1,5 per mille).

Dunque, optando per la concessione in comodato, per l’anno 2016, sul sub 2 il genitore avrà un risparmio IMU e TASI per complessivi 192,20. Il risparmio potrebbe aumentare nel 2017, poiché non ci saranno i costi di registrazione del comodato (tuttavia occorre considerare eventuali aumenti di aliquote rispetto al 2016).

L’uso del condizionale è d’obbligo, poiché occorre fare i conti con una normativa che tutto ispira al di fuori che “certezza” con il rischio che quanto stabilito con la manovra 2016 potrebbe cambiare e non essere più vero con la manovra 2017.

IMU E TASI IMMOBILI IN COMODATO: CONVENIENZA E CASI POSSIBILI

IMU TASI

Premessa – Con la legge di stabilità 2016 (comma 8), il legislatore sottrae all’autonomia comunale la possibilità di assimilazione ad abitazione principale (ai fini IMU) dell’immobile concesso in comodato tra genitori e figli.

Si ricorda, infatti, che in base alla disciplina IMU in vigore fino a tutto il 2015, era lasciata all’autonomia comunale la possibilità di considerare direttamente adibita ad abitazione principale l’unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzassero come abitazione principale, a condizione che:

la delibera comunale IMU lo prevedesse espressamente e nel prevederlo occorreva stabilirne anche la condizione (ovvero che l'agevolazione operasse limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500 euro oppure che il nucleo familiare del comodatario avesse un valore ISEE non superiore ai 15.000 annui);

l’assimilazione era da applicarsi limitatamente ad una sola unità immobiliare.

Inoltre, molti comuni, potevano subordinare l’assimilazione all’ulteriore condizione che il contratto di comodato fosse regolarmente registrato presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate.

Nessuna previsione era disposta in tal senso ai fini della TASI.

La nuova previsione normativae casi possibili – Con il comma 8 della legge di stabilità 2016, invece, è stabilito che, sia ai fini IMU sia ai fini TASI, a decorrere dal 2016, la base imponibile per il calcolo dell’imposta 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;

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 altresì 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.

Dunque, il genitore che possiede nello stesso comune due appartamenti di cui uno è la propria abitazione principale (non di lusso), può concedere l’altro immobile (non di lusso) in comodato al figlio (questi deve adibire l’immobile a propria abitazione principale). In questo modo il genitore liquiderà, sull’immobile concesso in comodato al figlio, IMU e TASI 2016 con un risparmio del 50% sull’imposta (l’aliquota da applicare per il genitore comodante non è quella per abitazione principale ma quella prevista per le seconde case).

Il genitore, non potrebbe, invece, ottenere l’agevolazione qualora, ad esempio, risieda in un appartamento di proprietà nel comune di Caserta ed è proprietario di altro immobile a Napoli concesso in comodato al figlio.

Così come non potrebbe ottenere l’agevolazione, il genitore proprietario nello stesso comune di due appartamenti (di cui uno abitazione principale per se stesso e l’altro concesso in comodato al figlio) e altresì proprietario di altro appartamento in altro comune.

Ma quanto conviene? – Dunque, a decorrere dal 1° gennaio 2016, i genitori e figli sono chiamati a valutare la convenienza della concessione in comodato del secondo appartamento, così da ottenere un risparmio dell’imposizione fiscale sul mattone.

Per chi ha già un contratto di comodato in essere registrato e rispetta le altre condizioni previste dal comma 8 della manovra 2016, di certo la misura in esame ha dei risvolti positivi in termini di risparmio.

Ma per i genitori che non hanno optato in passato per tale soluzione, quanto conviene muoversi in tale direzione?

Infatti, se da un lato è vero che il legislatore, dal 2016, riconosce una riduzione alla metà della base imponibile per il calcolo del tributo (IMU e TASI) dovuto sull’immobile, dall’altro occorre fare i conti, comunque, con i costi necessari per la registrazione del contratto di comodato (imposta di registro in misura fisso di 200 euro e le marche da bollo da 16 euro per ogni copia registrata).

Proviamo a fare un esempio, con la tabella in fondo alla pagina (si considerino un’aliquota IMU dell’8,6 per mille e un’aliquota TASI dell’1,5 per mille).

Dunque, optando per la concessione in comodato, per l’anno 2016, sul sub 2 il genitore avrà un risparmio IMU e TASI per complessivi 192,20. Il risparmio potrebbe aumentare nel 2017, poiché non ci saranno i costi di registrazione del comodato (tuttavia occorre considerare eventuali aumenti di aliquote rispetto al 2016).

L’uso del condizionale è d’obbligo, poiché occorre fare i conti con una normativa che tutto ispira al di fuori che “certezza” con il rischio che quanto stabilito con la manovra 2016 potrebbe cambiare e non essere più vero con la manovra 2017.

tabella