

## Abitazioni concesse in comodato ai parenti

La legge di stabilità per l'anno 2016 ([Legge 28 dicembre 2015 n. 208](#)), formata da un solo articolo e composta da 999 commi, ha apportato numerose novità in materia di fiscalità locale.

Abbiamo redatto quindi una prima nota di lettura contenente alcune considerazioni di carattere operativo, riservandoci comunque di approfondire i vari argomenti con le prossime circolari.

### **Abitazioni concesse in comodato ai parenti (comma 10)**

Dal 2016 viene nuovamente variata la disciplina dei comodati. Rispetto al passato in cui la norma **prevedeva la facoltà** per i Comuni di istituire, previo disposizione regolamentare, l'assimilazione all'abitazione principale, la nuova legge di stabilità ne prevede l'applicazione ope legis.

Tuttavia, per poter usufruire del beneficio la norma pone tutta una serie di condizioni da applicarsi contemporaneamente che, come vedremo, ne limiteranno di molto l'applicazione.

Innanzitutto non è prevista un'esenzione totale ma la sola riduzione della base imponibile al 50%, purché siano rispettate le seguenti prescrizioni:

**il comodato deve essere fra parenti in linea retta di primo grado (genitori-figli);**

**l'immobile oggetto di comodato non deve essere di lusso, quindi non deve appartenere ad una delle seguenti categorie catastali: A1/A8/A9;**

**il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato; ciò comporta un onere di € 200,00 per la registrazione più euro 16,00 di marche da bollo per ogni quattro pagine dicontratto;**

**il comodante deve risiedere nello stesso Comune del comodatario, quindi genitori e figli devono risiedere nello stesso Comune.**

Nella pratica può accadere, ad esempio, che due genitori comproprietari siano residenti in Comuni diversi e che solo uno risieda nel Comune in cui insiste l'immobile concesso in comodato al figlio. In tal caso la riduzione spetterà al solo genitore coincidente con il Comune di residenza del figlio. L'altro pagherà per intero l'imposta corrispondente alla propria quota.

Per ottenere il beneficio è necessario che il comodante possieda un solo immobile in Italia ed abbia la residenza anagrafica e dimori abitualmente nello stesso comune in cui si trova la casa data in comodato. Il beneficio si applica altresì nel caso in cui il comodante possieda nello stesso comune, oltre all'appartamento concesso in comodato, un altro appartamento comunque non "di lusso"(A1-A8-A9) adibito a propria abitazione principale.

Al comodatario invece non vengono poste condizioni; nel caso in cui, ad esempio, lo stesso risulti essere proprietario anche di numerosi appartamenti, il beneficio per il comodante spetta ugualmente.

I requisiti devono essere attestati nel modello di dichiarazione IMU da presentarsi entro il 30 giugno 2017 per l'anno 2016. Quindi non sono più valide le certificazioni o dichiarazioni presentate in funzione delle disposizioni regolamentari, considerato che le condizioni sono cambiate e che la norma prevede espressamente che il soggetto passivo **deve certificare i suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU.**