

## **Abitazioni concesse in comodato a figli o genitori, legge di stabilità 2016 (art. 1, comma 10, l. 208/2015).**

### **Riduzione base imponibile del 50% ai fini IMU e TASI**

La Legge di Stabilità ha soppresso la possibilità per il Comune di assimilare alle abitazioni principali quelle concesse in comodato a figli o genitori, introducendo invece una riduzione del 50% della base imponibile per alcuni casi determinati di comodato.

**Dal 1° gennaio 2016 è ridotta del 50% la base imponibile delle unità immobiliari** - escluse quelle classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9 - **concesse in comodato** dal soggetto passivo (proprietario o usufruttuario) **ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori o figli) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che:**

- **il contratto sia registrato,**
- **il comodante** (il soggetto passivo che concede le unità immobiliari) **possieda un solo immobile in Italia oppure il comodante possieda nello stesso comune, oltre a quello dato in comodato, un altro immobile adibito a propria abitazione principale** (sono sempre escluse dal beneficio le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9),
- **il comodante** (il soggetto passivo che concede le unità immobiliari) **deve avere la residenza e dimorare nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.**

Ai sensi della risoluzione del MEF n. 1 del 17/02/2016 dove la norma, nel caso di specie, richiami in maniera generica il concetto di immobile la stessa deve intendersi riferita all'immobile ad uso abitativo.

#### **ADEMPIMENTI a carico del comodante:**

- a) registrare il contratto di comodato d'uso.
- b) presentare, entro il 30 giugno 2017, la dichiarazione IMU su modello ministeriale, nella quale attestare il possesso dei requisiti.

#### **IMU, TASI e comodato d'uso: chi deve pagare?**

Al pagamento dell'IMU sono tenuti i proprietari oppure i titolari di un diritto reale di uso, usufrutto, abitazione, enfiteusi e superficie su fabbricati, terreni ed aree edificabili.

Il comodatario è titolare di un diritto personale di godimento e non di un diritto di proprietà. Infatti, il comodatario è un semplice detentore del bene immobile, pertanto non deve pagare l'IMU.

Per quanto riguarda la TASI la regola generale prevede che l'imposta deve essere ripartita tra proprietario (70%) e comodatario (30%) e nel caso in cui uno dei due non dovesse pagare, l'altro non ne risponde.

Nel caso del comodato previsto dalla legge di stabilità sopra illustrato si precisa che il comodatario (il soggetto che utilizza l'abitazione) non pagherà la TASI perché per l'anno 2016 è prevista l'esclusione dalla TASI per gli immobili adibiti ad abitazione principale. Il comodante (il soggetto che concede l'abitazione) pagherà il 70% della TASI.

*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](#).*

Conegliano 18/02/2016