

I BENEFICI FISCALI PER GLI IMMOBILI IN COMODATO

Di Aurelio Saudella

Premessa

Le recenti risposte e chiarimenti forniti dal Mef sia in occasione di Telefisco 2016/2017 sia attraverso la emanazione di circolari e di risposte a quesiti proposti, hanno delineato in maniera esaustiva la cornice applicativa della normativa che prevede la riduzione del 50% dell'imponibile Imu e Tasi dovute sugli immobili concessi in comodato d'uso tra parenti in linea retta, entro il primo grado.

L'agevolazione in questione è stata introdotta, come è noto, dalla legge di stabilità 2016 (comma 10-lett.b L.n.208/2015) che ha sottratto alla potestà regolamentare dei Comuni la possibilità di assimilazione ad abitazione principale dell'immobile concesso in comodato tra genitori e figli.

La precedente disciplina

In precedenza e fino a tutto il 2015, era attribuita alla predetta potestà tributaria comunale considerare adibita ad abitazione principale l'immobile dato in comodato dal titolare ai parenti in linea retta, entro il primo grado, a condizione che questi la utilizzassero come abitazione principale.

In forza di tale assimilazione la delibera comunale poteva prevedere:

- che la agevolazione si applicasse, ai soli fini Imu, ad immobili iscritti in catasto nelle categorie non di lusso con rendita non superiore a € 500,00;
- che il comodatario ed il suo nucleo familiare avessero un reddito, ai fini ISEE, non superiore a € 15.000,00 annui;
- nessuna previsione era disposta ai fini dell'applicazione della Tasi.

Il beneficio in parola si poteva riconoscere relativamente ad una sola unità immobiliare.

In vigenza di tale regime agevolativo si determinavano evidenti ed, a volte, immotivate disparità tributarie, che le disposizioni recate dalla legge di stabilità hanno sanato delineando un nuovo regime agevolativo anche ai fini dell'applicazione Tasi, in precedenza non disciplinato.

La nuova normativa

In sintesi, la recente normativa prevede che la riduzione del 50% dell'imponibile da assoggettare a tassazione immobiliare compete sotto condizione che il contratto di comodato tra titolare dell'immobile ed il comodatario, parenti in linea retta entro il primo grado (padre/figlio) :

- a) sia redatto in forma scritta e sottoposto a registrazione a tassa fissa , anche se redatto in forma verbale;
- b) riguardi immobili non classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- c) il comodatario elegga residenza nell'immobile così acquisito;
- d) il comodante risieda anagraficamente, e dimori abitualmente, nello stesso comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato e non posseda altri immobili in Italia, ad eccezione di unità adibita a propria abitazione principale.
A tale riguardo è da chiarire che, nelle ipotesi di proprietà di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, come ad esempio esercizi commerciali e terreni, compete egualmente l'agevolazione in argomento; inoltre, a seguito di chiarimenti forniti dal MEF (circ. n.1/Df/2016), l'agevolazione in esame compete anche alle pertinenze (nel limite massimo di tre) appartenenti alle categorie C/2, C/6 e C/7 ;
- e) il comodante attesti il possesso dei richiesti requisiti agevolativi in sede di dichiarazione IMU relativamente agli immobili concessi in comodato.

Nel merito dell'applicazione della nuova disciplina è da precisare che:

- l'onere derivante dal minore introito dei tributi in argomento è a carico dell'Erario dello Stato;
- continua ad appartenere alla potestà tributaria dei Comuni la determinazione delle aliquote impositive dei due tributi;
- gli Enti locali potranno prevedere, per regolamento, la applicazione di una aliquota agevolata (non inferiore allo 0,46%) per la tassazione degli immobili concessi in comodato d'uso.

Ai fini della registrazione, da effettuarsi entro 20 giorni dalla sua sottoscrizione presso un qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate, il contratto deve essere affrancato da due marche da bollo (€ 16,00 cad.) , sconta l'imposta di registro in misura fissa (attualmente € 200,00 da versare con modello F23- codice tributo 109T e non necessita di ulteriori formalità per la intera durata del rapporto di comodato.

Se stipulato in forma verbale sconta il tributo, nella misura fissa sopra indicata, alla presentazione del prescritto mod. 69 nel quale andrà indicata la data di decorrenza del contratto e da tale data, indipendentemente da quella di registrazione, decorrerà la riduzione in argomento.

Da tener presente che ai fini Imu e Tasi è considerato imponibile per intero il possesso protratto per più di 15 giorni.

In sede di richiesta di registrazione occorre presentare :

- due copie del contratto

- il modello 69
- copia della ricevuta di versamento della imposta di registro
- copia dei documenti di identità dei contraenti

Vantaggi e convenienze del nuovo regime agevolativo

Quanto sopra premesso ed in relazione all'onerosità della procedura sopra riferita, corre l'obbligo valutare l'ambito di convenienza del ricorso a detto istituto.

Si premette che per i titolari di contratto di comodato già in vigore al 1° gennaio 2016 il ricorso alla agevolazione in argomento si configura di indubbia convenienza in quanto non gravati dalle previste imposte di registrazione del contratto.

Viceversa per coloro che in passato non hanno optato per tale definizione occorre effettuare dei precisi calcoli di convenienza che pongano a raffronto, da una parte, gli oneri per il versamento dell'imposta di registro e di bollo (in totale € 232) e dall'altra il risparmio derivante dall'abbattimento al 50% dell'imponibile Imu/Tasi.; solo qualora l'entità del beneficio tributario, riferita alla intera durata del contratto, sia superiore agli oneri di registrazione sarà conveniente far ricorso alle procedure stabilite dalla legge di stabilità.

Tutto ciò, nella presunzione di permanenza, per l'avvenire, delle agevolazioni ora accessibili; a tal riguardo e relativamente alla applicazione della Tasi, il MEF ha precisato che nulla sarà dovuto dal comodatario essendo prevista la esenzione sugli immobili adibiti ad abitazione principale. Viceversa il comodante verserà il tributo nella misura stabilita dal Comune (70%-90%) e, in difetto nella misura standard del 90% , riducendo la base imponibile del 50%, analogamente all'Imu.

Con riguardo alla applicazione dei tributi comunali in argomento corre l'obbligo rammentare che è prevista la dichiarazione annuale che va presentata al Comune solo in determinati casi (entro il 30 giugno dell'anno successivo al verificarsi dell'obbligo dichiarativo) e solo qualora siano intervenute variazioni rispetto a quanto in precedenza dichiarato.

Casistica di situazioni

Applicazione di Imu e Tasi del comodato tra usufruttuario e nudo proprietario e nella ipotesi di ricongiunzione di usufrutto alla nuda proprietà

Il codice civile non contempla alcuna particolare disposizione per il comodato nella ipotesi di usufrutto e, pertanto, l'usufruttuario può senz'altro cedere l'immobile in comodato al nudo proprietario e beneficiare delle disposizioni agevolative in argomento .

Viceversa, qualora il comodante oltre a disporre dell'immobile concesso al comodatario ne posseda un altro adibito ad abitazione principale nonché ulteriore immobile concesso in usufrutto, gli spetterà l'agevolazione in argomento fintanto che permarrà la condizione di nudo proprietario; la perderà qualora intervenga la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Imposizione dell'immobile in comodato solo per una quota di proprietà

Nella ipotesi in cui il proprietario solo di una parte di un immobile voglia concederlo in comodato a proprio familiare in linea retta entro il primo grado, soddisfatte tutte le altre condizioni sopra elencate, potrà fruire senz'altro delle agevolazioni tributarie, ovviamente riferite alla sola quota parte di sua proprietà.

Comodato d'uso e proprietà di immobile ubicato in altro Comune

Nella ipotesi in cui il proprietario di immobile ad uso abitativo ubicato in un Comune di residenza, oltre ad altro immobile concesso in comodato a proprio figlio nello stesso Comune, posseda ulteriore immobile, ad uso abitativo, in altro Comune, non potrà godere delle agevolazioni previste. Potrà beneficiarne solo qualora l'immobile ubicato al di fuori del Comune di residenza sia ad uso diverso di quello abitativo.

Comodato d'uso previsto solo per periodo inferiore all'anno

Premesso che, ai sensi del D.Lgs. n.23/2011 è considerato per intero il mese in cui il possesso si è protratto per più di 15 giorni, ai fini dell'applicazione della Tasi nella ipotesi di detenzione temporanea dell'immobile per durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, il tributo è dovuto solo dal possessore del locale a titolo di proprietà, uso, abitazione e superficie (ex comma 673 della L. n.137/2013).

Comodati da due genitori

Nella ipotesi di concessione in comodato di un immobile da parte di due coniugi, l'agevolazione spetta esclusivamente al coniuge comproprietario per il quale si verifica il vincolo di parentela con il comodatario.

Comodato di immobili di proprietà di residente all'estero

Qualora un cittadino italiano residente all'estero, pertanto iscritto all'Aire (anagrafe degli italiani residenti all'estero) voglia concedere in comodato d'uso gratuito a proprio familiare residente in Italia l'immobile di proprietà, non potrà beneficiare delle agevolazioni previste dalla legge di stabilità 2016 nella considerazione che, dal 2015, i cittadini italiani residenti all'estero, iscritti all'Aire, beneficiano dell'esenzione Imu per un solo immobile posseduto in Italia a titolo di proprietà o usufrutto, purché non locato o concesso in comodato.