Con il comodato a genitori o figli l'IMU scende al 50%

Autore : Lelio Cacciapaglia

Categoria : In Pratica

Tagged as : comodato, figli, genitori, imuriduzione al 50%

Data : 12 Giugno 2023

La normativa di riferimento è contenuta nel comma 747, articolo 1, della legge n. 160/2019, che alla lettera c) prevede la riduzione della base imponibile al 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 e che il comodante possieda una sola abitazione 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. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori."

Vediamo nel dettaglio i requisiti da rispettare.

Il comodante e il comodatario

La riduzione al 50% sull'IMU spetta solo laddove il contratto di comodato gratuito sia stipulato tra genitori e figli, ovvero tra parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire figli-genitori e genitori-figli. Nel caso di morte del comodatario la riduzione compete al coniuge superstite ma solo in presenza di figli minori.

I requisiti da rispettare

Per beneficiare della riduzione di IMU al 50% dell'importo occorre rispettare i seguenti ulteriori requisiti:

- l'immobile deve essere utilizzato dal comodatario come abitazione principale;
- l'immobile concesso in comodato d'uso gratuito non deve rientrare tra le categorie catastali di lusso (A/1, A/8 e A/9);
- il comodante deve possedere (termine che pur in mancanza di interpretazioni ufficiali è da ritenersi ricomprenda sia nuda proprietà sia usufrutto) un solo immobile in Italia oltre alla casa principale;
- il comodante deve avere residenza e dimora abituale nello stesso Comune in cui è situato

l'immobile concesso in comodato d'uso.

Il contratto di comodato

L'istituto è disciplinato dall'art. 1803 del Codice Civile, il quale prevede che è "il contratto con il quale una parte consegna all'altra una cosa mobile e immobile affinché se ne serva per un tempo o un uso determinato, con l'obbligo di restituire la cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito.". Presupposto indispensabile per l'ottenimento della riduzione al 50% dell'IMU è che contratto sia registrato all'agenzia elle entrate. La registrazione con la funzione telematica RAP deve avvenire entro 30 giorni dalla sottoscrizione del medesimo. Si faccia attenzione che i 30 giorni decorrono dalla data di sottoscrizione e non dalla data di decorrenza del contratto che potrebbe essere successiva alla sottoscrizione.

Modello Rap - la registrazione del contratto

Con il modello RAP è possibile registrare i contratti di comodato d'uso gratuito. Le informazioni che vengono acquisite sono quelle previste dal modello approvato con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 465502 del 16 dicembre 2022. Dopo aver effettuato l'autenticazione nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate, per poter accedere al servizio è necessario selezionare dalla sezione "Servizi" la categoria "Fabbricati e terreni" e successivamente la voce "Registrazione atti privati".

Non occorre la dichiarazione IMU

Posto che per i contratti di comodato è prevista la registrazione, che consente all'Agenzia delle Entrate e al Comune di conoscere i requisiti per fruire dello sconto, non occorre effettuare alcuna comunicazione ai fini IMU. Tale particolarità, specificamente riferita agli immobili concessi in comodato d'uso gratuito tra parenti in linea retta di primo grado, è stata disciplinata dall'articolo 3-quater della legge di conversione del decreto-legge n. 34/2019 - decreto Crescita) che ha abolito obbligo di invio della dichiarazione IMU.

Quando lo sconto non compete

È previsto l'obbligo di pagamento in misura intera dell'imposta nei seguenti casi:

- comodati per le abitazioni di lusso (Categorie catastali A1, A8 e A9);
- proprietari (rectius, possessori) di 3 o più immobili ad uso abitativo;
- prima e seconda casa situate in due comuni differenti;
- residenza in un comune e seconda casa ubicata in un comune diverso;
- proprietari di immobili residenti all'estero;
- immobile concesso in comodato d'uso gratuito non adibito ad abitazione principale dal comodatario;
- contratto di comodato d'uso stipulato tra nonni e nipoti (posto che sono parenti in linea retta ma di 2° grado).