

NOVITA' IMU-TASI 2016

Si comunica che con l'approvazione della Legge 208/2015 (Legge di Stabilità 2016) sono state introdotte diverse novità per quanto riguarda la tassazione sulla prima casa, sugli immobili dati in locazione a parenti in linea retta entro il primo grado o concessi in locazione con contratto a canone concordato, sui terreni agricoli.

-Abolizione TASI abitazione principale

L'art. 1, comma 639, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificato dalla legge 208/2015, art. 1, comma 14, lett. a) prevede che dal 1^a gennaio 2016 sono esenti dal tributo per i servizi indivisibili (TASI) ... "le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9....

-Riduzione del 50% locazioni a parenti in linea retta entro il primo grado

L'art. 1, comma 10, lett. b), ha modificato l'articolo 13, introducendo al comma 3, prima della lettera a) del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 il nuovo seguente comma :

[La base imponibile è ridotta del 50 per cento:]

" 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 I.M.U.

LE CONDIZIONI PER BENEFICIARE DELLA RIDUZIONE

Si tratta di una impostazione molto restrittiva che limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi e ha estremamente limitato l'applicabilità dell'istituto, escludendo la precedente autonomia regolamentare da parte dei Comuni trasformando in una riduzione della base imponibile del tributo (al 50%).

I criteri per accedere alla riduzione sono:

- Proprietà immobiliari del comodante: il comodante può possedere un solo immobile ad uso abitativo (in Italia); oppure, oltre a quello che viene concesso in comodato, può essere proprietario solo di un altro immobile ad uso abitativo, adibito a *propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;*
- Residenza del comodante: occorre che *risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;*
- Grado di parentela: il comodato deve sussistere tra *parenti in linea retta entro il primo grado* ovvero genitori e figli;
- Utilizzo dell'immobile concesso in comodato: il comodatario deve utilizzare l'immobile dato in comodato come propria abitazione principale;
- Categorie catastali ammesse: sono escluse le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- Ubicazione di eventuale altro immobile comodante: laddove oltre alla casa che viene concessa in comodato, il comodante possieda altro immobile ad uso abitativo, lo stesso deve essere

l'abitazione principale del comodante e deve trovarsi nello stesso Comune in cui si trova la casa data in comodato ai familiari.

- **Pertinenze:** si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per l'immobile principale concesso in comodato nei limiti comunque fissati dal comma 2 dell'art. 13 del D.L. n. 2011, in base al quale per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se scritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo; in ogni caso è opportuno che le pertinenze siano puntualmente individuate nel contratto.
- **Registrazione del comodato:** al fine di beneficiare della riduzione del contratto di comodato deve essere registrato, anche se verbale.
- **Attestazione dei requisiti:** ai fini dell'applicazione del beneficio, il soggetto passivo attesta il processo dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. Pertanto per beneficiare della riduzione della base imponibile per l'immobile concesso in comodato, il proprietario deve comunicare e attestare il possesso dei requisiti al Comune tramite apposita Dichiarazione entro il 30 giugno 2017.

Come registrare il comodato

Un contratto di comodato d'uso può essere sottoscritto in forma verbale o scritta, ma in caso di immobili, per ottenere il beneficio ai fini IMU, il contratto deve essere registrato. La registrazione si effettua presso un qualsiasi sportello dell'Agenzia delle Entrate, non necessariamente, presso l'ufficio competente del proprio domicilio fiscale.

La registrazione del contratto di comodato non può avvenire in modalità telematica e pertanto è necessario presentarsi presso qualsiasi sportello dell'Agenzia delle Entrate con la seguente documentazione nel caso di comodato in forma scritta:

- 2 copie del contratto di comodato firmate in originale (una copia per l'agenzia delle entrate e una copia per il proprietario o comodatario) con le relative marche da bollo da 16 euro. Si ricorda che bisogna apporre una marca da bollo ogni 4 facciate del contratto e comunque ogni 100 righe. La data presente sulle marche non deve indicare una data successiva alla data di stipula del contratto di comodato;
- Copia del documento di identità del comodante e del comodatario;
- Versamento di € 200,00 (imposta di registro);
- Modello di richiesta di registrazione (modello 69) compilato, per la richiesta di registrazione.

Nel caso di registrazione di comodato in forma verbale è necessario avere la seguente documentazione:

- Modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "Contratto verbale di comodato".

-Riduzione al 75% per locazione a canone concordato

Con il comma 53: All'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 dopo il comma 6 è inserito il seguente 6 bis. Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998 n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 6, è ridotta al 75 per cento

-Terreni Agricoli A decorrere dall'anno 2016 sono esenti da IMU i terreni agricoli nei comuni presenti nella Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993; i terreni del Comune di Vallefoglia, rientrando in tale delimitazione, sono esenti.