



COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

Settore Finanziario – Servizio Tributi

www.comune.concesio.brescia.it

Novità IUC 2016

Con la Legge di Stabilità 2016 - Legge 28 dicembre 2015, n. 208 sono state apportate importanti variazioni alla IUC in particolare:

TASI Abitazione principale

Viene **eliminata la TASI sull'abitazione principale** per i proprietari e la quota TASI a carico degli occupanti/inquilini quando per l'inquilino l'immobile in locazione è abitazione principale (residenza e dimora abituale).

Rimane invece in vigore la TASI per le abitazioni principali di lusso (categoria cat. A1, A8, A9).

IMU e TASI Comodato gratuito

Art.1803 Codice Civile

"Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta.

Il comodato è essenzialmente gratuito."

Comodante è chi dà il bene in comodato - Comodatario è chi riceve il bene in comodato.

La nuova agevolazione IMU e TASI, introdotta dall'art.1, comma 10 della Legge di Stabilità per l'anno 2016 consiste nella **riduzione del 50% della base imponibile**, ed è prevista per le unità immobiliari diverse da quelle di lusso (categoria catastale A/1, A/8, A/9) concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire "GENITORI e FIGLI" che le utilizzano come abitazione principale (residenza anagrafica e dimora abituale).

Per poter usufruire del beneficio devono manifestarsi contemporaneamente le seguenti condizioni:

- 1) il comodante deve possedere UN SOLO IMMOBILE IN ITALIA;**
- 2) il comodante può possedere ANCHE UN SOLO ALTRO IMMOBILE, a condizione che lo stesso sia la sua ABITAZIONE PRINCIPALE;**
- 3) il comodante deve avere residenza e dimora NELLO STESSO COMUNE IN CUI È SITUATO L'IMMOBILE CONCESSO IN COMODATO;**
- 4) il contratto di comodato deve essere REGISTRATO entro 20 giorni dalla stipula con possibilità**

di registrazione tardiva ricorrendo all'istituto del Ravvedimento.

La registrazione di un contratto di comodato può essere effettuata presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

La registrazione del **contratto di comodato in forma scritta** prevede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa pari a di Euro 200,00 e marca da bollo di €16,00 per ogni copia del contratto.

In caso di un contratto di comodato in **forma verbale** la relativa registrazione potrà essere effettuata previa esclusiva presentazione del modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "Contratto verbale di comodato".

La registrazione del contratto verbale prevede il versamento dell'imposta di registro pari a Euro 200,00. Non sono richiesti bolli non essendoci contratto scritto.

Per il contratto verbale non è obbligatoria la registrazione ai fini della validità, ma è indispensabile per ottenere la riduzione IMU-TASI e con Nota n.8876 del 8.4.2016 il Ministero ha ribadito che anche per i contratti verbali l'agevolazione decorre dalla data del contratto e non da quella della registrazione.

Il contratto registrato ha valore dal giorno indicato dal contratto e quindi se dalla data di stipula il comodato si è protratto per almeno quindici giorni del mese, il mese in questione è considerato per intero ai fini della riduzione. Se invece il comodato si è protratto per meno di 15 giorni nel mese, il beneficio parte dal mese successivo.

5) Attestazione possesso requisiti CON DICHIARAZIONE IMU:

Il contribuente deve presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è avvenuta la variazione rilevante al fine della determinazione dell'imposta.

Esempio di caso pratico in cui si può applicare l'agevolazione del comodato:

GENITORI che possono avere :

a) in proprietà non più di due immobili abitativi, di cui:

- 1 deve essere abitazione principale dei genitori;

- 1 deve essere concesso in comodato al figlio quale abitazione principale;

b) i 2 immobili devono essere ubicati nel comune di Concesio;

e) genitori e figli devono avere abitazione principale e residenza nello Comune di Concesio.

Sul significato da attribuire al termine "**immobile**" il Ministero delle Finanze con Circolare N. 1/DF del 17 febbraio 2016 ha chiarito che deve intendersi "immobile ad uso abitativo". Pertanto il possesso di un altro immobile che non sia di carattere abitativo (es. negozio, capannone, terreno agricolo, area edificabile,) non preclude il diritto all'agevolazione, purchè gli immobili ad uso abitativo siano massimo 2, entrambi situati nel comune di residenza del proprietario ed uno dei risulti essere abitazione principale del proprietario.

Per le **pertinenze** concesse in comodato unitamente all'abitazione si renderà applicabile l'abbattimento del 50 per cento della base imponibile, previsto per l'abitazione, nei limiti fissati dall'articolo 13, comma 2, del DI 201/2011 che prevede la possibilità di considerare quale pertinenza dell'abitazione principale una sola unità per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

Dal Ministero è stato anche specificato che la riduzione si applica anche agli immobili storici che già beneficiano di riduzione del 50% e quindi in caso di comodato gratuito di un immobile storico si avrebbe una base imponibile ridotta al 25%.

Il Comune di Concesio, nel caso di immobile (abitazione e pertinenza) concesso in comodato gratuito, ha deliberato come per l'anno 2015, **l'aliquota ordinaria nella misura del 8,5 per mille con applicazione di detrazione pari a €75 annui** al verificarsi dei seguenti requisiti:

- a)** tra comodante e comodatario rapporto di parentela in linea retta entro il primo grado (genitori e figli) o collaterale di secondo grado (fratelli);
- b)** residenza anagrafica e dimora abituale, da parte del comodatario, nell'immobile concesso in comodato gratuito;
- c)** entro il 16.12.2016 presentazione all'Ufficio Tributi di comunicazione relativa alla concessione in uso gratuito dell'immobile.

Quindi, per le abitazioni concesse in comodato gratuito si potranno pertanto verificare i seguenti casi:

1. se il contribuente rispetta tutte le condizioni indicate nella Legge di Stabilità si potrà versare l'imposta considerando il 50% della base imponibile;
2. se il contribuente rispetta solo i parametri comunali, si potrà usufruire della detrazione pari a €75.

Poichè la base imponibile TASI è la stessa dell'IMU, la riduzione vale anche ai fini TASI.

In particolare ai fini TASI, nel caso di immobile ad uso abitativo dato in locazione, il proprietario verserà la TASI con riduzione del 50% in base alla quota di ripartizione prevista dal Comune di Concesio pari all'80% - mentre il comodatario non pagherà la quota TASI di sua competenza in quanto per lui l'immobile è abitazione principale (il comodato sussiste solo se il comodatario utilizza l'immobile come sua abitazione principale quindi con residenza e dimora abituale) e l'abitazione principale è esente da TASI (con la Legge di Stabilità 2016 ai fini TASI si parla di "Abitazione principale" sia che l'immobile sia di proprietà sia che sia in locazione con residenza e dimora abituale).

Chi ha già in essere un contratto di comodato, stipulato negli anni precedenti, già comunicato al Comune e che rispetta tutte le condizioni indicate dalla Legge di Stabilità anno 2016, dovrà solo

presentare dichiarazione IMU al Comune entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è avvenuta la variazione rilevante al fine della determinazione dell'imposta.

IMU e TASI Immobili locati a canone concordato L.431/98

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, è **ridotta al 75 per cento**.

IMU immobili di cooperative edilizie

Esenzione IMU estesa alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica.

TASI Immobili Merce - art. 1, comma 14, lettera c)

viene definito un valore di riferimento per la TASI sugli immobili merce (purchè non venduti o locati) con aliquota all'**1 per mille**, con facoltà per il Comune di azzerarla o aumentarla fino al 2,5 per mille.

IMU "imbullonati"

Esclusione dei macchinari cosiddetti "imbullonati" dalla determinazione diretta delle rendite catastali del Gruppo D ed E: "Sono esclusi dalla stima diretta delle rendite catastali i macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo."

Art. 133 - Anticipazione al 01/01/2016 del nuovo sistema sanzionatorio penale e amministrativo introdotto con il DLgs 158/2015 - Riduzione della sanzione minima per ravvedimenti effettuati entro 90 giorni dalla scadenza.