

IMU E TASI: LE NOVITÀ PER GLI IMMOBILI ABITATIVI DAL 2016
Il Dipartimento delle finanze chiarisce le condizioni per fruire dell'agevolazione sui comodati. Possibile la registrazione dei contratti verbali di comodato entro il 1° marzo 2016

Dopo i primi chiarimenti forniti durante Telefisco 2016, il Dipartimento delle finanze definisce con maggiore chiarezza le condizioni per fruire dell'agevolazione sui comodati, in materia di IMU e TASI. Con l'occasione, si propone un riepilogo delle novità intervenute dal 1° gennaio 2016, relativamente alla tassazione locale sulle abitazioni.

La legge di stabilità per il 2016 (legge n. 208 del 28 dicembre 2015, pubblicata nel S.O. n. 70 alla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 30 dicembre 2015), ha in più parti modificato la normativa in materia di IMU e TASI.

In particolare, per quanto riguarda gli immobili abitativi, si ricorda:

- l'esclusione dalla TASI dell'abitazione principale non di lusso, sia per il possessore che per l'inquilino;
- la riduzione della base imponibile degli immobili abitativi dati in comodato a genitori e figli, in presenza di stringenti condizioni;
- l'ampliamento delle assimilazioni ex lege alle abitazioni principali, con effetti dal 2016 sull'esenzione ai fini TASI;
- la riduzione del 25% di IMU e TASI sugli immobili locati a canone concordato.

Con un recentissimo chiarimento del Dipartimento delle finanze (risoluzione n. 1/DF del 17 febbraio 2016), è definito il quadro delle condizioni da rispettare per fruire dell'abbattimento della base imponibile nel caso di comodato a genitori e figli, nonché le modalità per la registrazione dei relativi contratti.

1. ESCLUSIONE DALLA TASI DELL'IMMOBILE NON DI LUSO ADIBITO AD ABITAZIONE PRINCIPALE

Dal 1° gennaio 2016, è disposta l'esclusione dalla TASI dell'abitazione principale non di lusso.

La TASI, al pari dell'IMU, continua ad essere applicata sull'abitazione principale di lusso, cioè classificata nelle categorie catastali:

- A/1 (abitazioni di tipo signorile),
- A/8 (ville),
- A/9 (castelli, palazzi di pregio artistico o storico).

1.1 Il detentore e l'abitazione principale

L'esclusione dalla TASI per l'abitazione principale riguarda, oltre che il possessore, anche il detentore: nulla è dovuto, quindi, a titolo di TASI, dall'inquilino per il quale l'immobile non di lusso costituisce la propria abitazione principale.

Va ricordato che la normativa in materia di TASI, nel riconoscere l'autonomia dell'obbligazione tributaria dell'occupante rispetto a quella del titolare del diritto reale, ne ha anche stabilito la ripartizione tra gli stessi in una misura diversa (articolo 1, comma 681, legge n. 147/2013):

- **in capo all'occupante, il tributo grava nella misura stabilita dal comune compresa tra il 10% e il 30% (nel silenzio del comune, la misura è quella del 10%);**
- **in capo al titolare del diritto reale, il tributo grava per la restante parte (nel silenzio del comune, la misura è quella del 90%).**

Il citato comma 681 è stato integrato, con la legge di stabilità per il 2016, al fine di prevedere che il possessore di un'abitazione non di lusso destinata ad abitazione principale dal detentore (ad es. locatario), versi la TASI:

- nella percentuale stabilita dal comune con regolamento relativo all'anno 2015;

- nel caso in cui il comune non abbia provveduto ad inviare la delibera entro il termine del 10 settembre 2014 (termine entro cui i comuni solo per il 2014 potevano inviare telematicamente la delibera per la pubblicazione nel Portale qualora non avessero inviato le deliberazioni per il medesimo anno entro il 23 maggio 2014) ovvero non abbia affatto determinato tale quota, la percentuale di versamento a carico del possessore è pari al 90% dell'ammontare complessivo del tributo.

Il legislatore ha voluto quindi **“cristallizzare” al 2015 la ripartizione del tributo tra detentore e possessore** per le abitazioni principali non di lusso (o al massimo stabilirne la quota a carico del possessore nella misura massima del 90% in mancanza di una delibera).

Il regolamento comunale potrà, per il 2016, prevedere comunque la misura della ripartizione della TASI tra detentore e possessore, ma questa potrà essere applicata unicamente per le abitazioni di lusso, oppure per le unità immobiliari non abitative o per le abitazioni diverse da quelle principali.

2. LE “ASSIMILAZIONI” ALL’ABITAZIONE PRINCIPALE

L’articolo 13, comma 2, decreto legge n. 201/2011 prevede delle equiparazioni all’abitazione principale di alcune fattispecie, rinviando in alcuni casi tale assimilazione alla volontà dei comuni.

La legge di stabilità per il 2016 **ha ampliato i casi di assimilazione ex lege** (è il caso delle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in mancanza del requisito della residenza anagrafica) ed **ha trasformato alcune assimilazioni facoltative in altre forme agevolative**, consistenti nella riduzione della base imponibile (è il caso dei comodati gratuiti a genitori e figli).

Dall’assimilazione all’abitazione principale (ex lege, oppure facoltativa semprechè il comune abbia esercitato tale potere in sede di regolamento) deriva un’esclusione dall’imposizione ai fini IMU e, da quest’anno, anche ai fini TASI, a condizione che gli immobili non siano di lusso.

Dal 1° gennaio 2016, le fattispecie assimilate alle abitazioni principali, per legge o in facoltà dei comuni, possono essere così riepilogate:

Assimilazioni ex lege	Assimilazioni in facoltà dei comuni
U.I. appartenenti alle coop. edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e pertinenze dai soci assegnatari, comprese le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al requisito della residenza anagrafica;	immobile non locato posseduto a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente.
alloggi sociali (come definiti dal decreto Infrastrutture 22/4/2008);	

<p>unico immobile non locato posseduto da Forze armate, polizia, VV.FF, personale appartenente alla carriera prefettizia: <i>non sono richieste condizioni di dimora abituale e residenza anagrafica;</i></p>	
<p>casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione effetti civili matrimonio;</p>	
<p>unico immobile non locato né dato in comodato, posseduto a titolo di proprietà o usufrutto da cittadini italiani non residenti in Italia e iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza (<i>si vedano risoluzioni nn. 6/DF e 10/DF/2015</i>).</p>	

Per fruire dell'assimilazione, è necessario che il soggetto passivo presenti, a pena di decadenza entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'IMU, **apposita dichiarazione.**

Relativamente ai tributi dovuti per il 2016, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 giugno 2017, compilandola come segue: :

- va barrato il campo 15 relativo alla "esenzione";
- va riportata nelle Annotazioni la frase *"l'immobile possiede le caratteristiche e i requisiti richiesti dal comma 2 dell'articolo 13 del D.L. 201/2011"*.

2.1 Cittadini italiani residenti all'estero

L'articolo 13, comma 2, decreto legge n. 201/2011, assimila all'abitazione principale, a decorrere dall'anno 2015, l'unica unità immobiliare in Italia:

- posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE)
- che non sia locata né data in comodato d'uso
- e a condizione che il proprietario/usufruttuario sia già pensionato nel rispettivo Paese di residenza.

In presenza dei predetti requisiti, l'unità immobiliare è assimilata "ex lege" all'abitazione principale e, se diversa dalle categorie catastali A/1, A/8, A/9, è esclusa dal pagamento dell'IMU dal 2015 ed anche dalla TASI dal 2016 (*con risoluzioni nn. 6/DF/2015 e 10/DF/2015, sono stati forniti chiarimenti sui requisiti necessari per rientrare in tale fattispecie agevolativa*).

L'articolo 9-bis, comma 2, D.L. n. 47/2014, convertito in legge 80/2014, ha previsto dal 2015 l'applicazione di TASI e TARI nella **misura ridotta di due terzi** all'unico immobile, non locato, né dato in comodato, posseduto a titolo di proprietà o usufrutto da cittadini italiani non residenti in Italia e iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.

Poiché tale fattispecie è, dal 2015, assimilata ex lege all'abitazione principale, la riduzione a due terzi:

- **continua ad operare ai fini TARI;**
- **ai fini TASI, dal 2016, si applica solo per gli immobili di categoria A/1, A/8 e A/9, in considerazione dell'esclusione da tale tributo delle abitazioni principali non di lusso.**

3. IL COMODATO A GENITORI E FIGLI

E' completamente modificata l'agevolazione prevista per il comodato di abitazioni non di lusso a genitori e figli.

E' infatti eliminata la facoltà, riconosciuta ai comuni, di assimilare all'abitazione principale l'immobile concesso in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (figli e genitori). La risoluzione n. 1/DF/2016 conferma tale divieto per i comuni a decorrere dal 2016.

Contestualmente, **è introdotta la riduzione al 50% della base imponibile ai fini della determinazione di IMU e TASI per i medesimi immobili in presenza, tuttavia, di alcune condizioni espressamente individuate dalla nuova lettera 0a), comma 3, articolo 13, decreto legge n. 201/2011.**

Articolo 13, comma 3, decreto legge n. 201/2011

(...)

3. La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo. La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

0a) 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;

(...)

3.1 Le condizioni per fruire dell'agevolazione

L'agevolazione, consistente nella riduzione a metà della base imponibile IMU e TASI, si applica in presenza delle seguenti condizioni, relative:

a) ALLA TIPOLOGIA DI IMMOBILI	Deve trattarsi di abitazioni non di lusso (diverse dalle categorie A/1, A/8, A/9)
b) AL CONTRATTO DI COMODATO	Il contratto di comodato deve essere: <ul style="list-style-type: none">• concesso a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli)• registrato
c) ALLA SITUAZIONE DEL COMODATARIO	L'abitazione ricevuta in comodato deve costituire per il comodatario la propria abitazione principale
d) ALLA SITUAZIONE DEL COMODANTE	Il soggetto che concede in comodato deve: <ul style="list-style-type: none">• avere la propria residenza anagrafica e dimora abituale nel medesimo comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato;• possedere al massimo due immobili abitativi non di lusso nel medesimo comune di residenza (come di seguito specificato)

Al riguardo, sono state fornite importanti precisazioni con la risoluzione n. 1/DF del 17 febbraio 2016, alcune delle quali già anticipate in occasione di Telefisco 2016 del 28 gennaio u.s. e riepilogate nel citato documento di prassi.

Va innanzitutto precisato che è stato chiarito che laddove la norma richiama in maniera generica l'immobile, la stessa deve intendersi riferita **all'immobile ad uso abitativo**.

Ciò in considerazione del fatto che la disposizione si colloca nell'ambito del regime delle agevolazioni riconosciute per gli immobili ad uso abitativo, con la conseguenza che non rileva, ai fini del riconoscimento dell'agevolazione, il possesso di immobili diversi da quelli abitativi, quali un terreno agricolo o di un negozio, anche in proprietà.

L'agevolazione è quindi riconosciuta, ferme restando le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) sopraindicate, se il comodante:

- possiede in Italia solo l'immobile abitativo non di lusso concesso in comodato;
- possiede due immobili abitativi non di lusso nel medesimo comune, di cui uno concesso in comodato e l'altro adibito a propria abitazione principale.

Come previsto espressamente dalla norma (nuova lettera 0a, sopraindicata), **il riconoscimento della riduzione è subordinato alla presentazione della dichiarazione IMU/TASI**, attestante il possesso dei suddetti requisiti. Relativamente all'anno 2016, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 giugno 2017.

Alcuni esempi possono aiutare nell'interpretazione della norma:



Bianchi possiede un'abitazione categoria catastale A/2 nel comune di Roma ed è ivi dimorante e residente.

Concede l'abitazione in comodato al figlio, con contratto registrato, in cui il medesimo dimora e risiede anagraficamente.

Possiede anche un negozio (C/1) nel medesimo comune.

SI all'agevolazione: *Bianchi possiede un unico immobile abitativo nel comune in cui risiede, ed il medesimo è dato in comodato al figlio che vi stabilisce la propria abitazione principale.*

Rossi possiede un'abitazione categoria catastale A/3 nel comune di Milano, che concede in comodato al figlio (con contratto registrato), in cui il medesimo risiede e dimora.

Possiede anche due cantine (categoria catastale C/2) ed un box (C/6) nel comune di Milano.

SI all'agevolazione: *Rossi possiede infatti un unico immobile abitativo nel comune in cui risiede. Le cantine (anche se possedute in numero superiore all'unità) ed il box non vanno computate nel numero degli immobili rilevanti ai fini dell'agevolazione, essendo diversi da quelli abitativi.*

Qualora l'abitazione principale di Rossi (in locazione) fosse ubicata in un altro comune diverso da Milano, l'agevolazione non spetterebbe.



Verdi possiede due abitazioni di categoria catastale A/2 nel comune di Roma; abita e dimora in un immobile in locazione, nel medesimo comune; concede i due immobili in comodato a due figli, con contratto registrato, in cui gli stessi acquisiscono la propria abitazione principale.

NO all'agevolazione: *Verdi possiede due immobili, ma ha la propria abitazione principale in un ulteriore immobile diverso da quello dato in comodato.*

La risoluzione n. 1/DF/2016 chiarisce, inoltre che:

- **l'immobile rurale ad uso strumentale non preclude l'accesso all'agevolazione:** seppure destinato ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda, è stato definito "strumentale" dallo stesso legislatore (art. 9, c. 3-bis, D.L. 557/93);
- **l'eventuale possesso pro-quota di ulteriori immobili abitativi, sia nel comune di residenza che in altri comuni, preclude la possibilità di fruire dell'agevolazione.**

Al riguardo, il Dipartimento chiarisce che **"la norma non prevede come eccezione a tale limite il possesso di una quota di un altro immobile ad uso abitativo"**.

Neri possiede due abitazioni (A/3), di cui:

- *una in comproprietà al 50% nel comune di Pavia, in cui ha la propria abitazione principale;*
- *l'altra, posseduta al 100% nel comune di Pavia e data in comodato (registrato) ad un genitore, ivi residente.*

SI all'agevolazione: *Neri possiede infatti solo due immobili abitativi nel medesimo comune in cui risiede, di cui uno costituisce propria abitazione principale.*



Neri possiede due abitazioni (A/3), di cui:

- *una in comproprietà al 50% nel comune di Vicenza;*
- *l'altra, posseduta al 100% nel comune di Pavia e data in comodato (registrato) ad un genitore, ivi residente.*

NO all'agevolazione: *in tal caso, Neri non possiede in Italia un solo immobile. I due immobili, anche posseduti pro-quota, si trovano in comuni diversi.*

La Confederazione aveva rappresentato al Dipartimento le frequenti situazioni di possesso di quote di comproprietà (anche involontarie e, spesso, irrisorie): *si pensi agli immobili condominiali (ad esempio, la casa del portiere), o alle quote di comproprietà pervenute in successione.*

La formulazione letterale della norma, tuttavia, non consentiva eccezioni rispetto all'entità della quota e l'Amministrazione finanziaria ha aderito all'interpretazione più rigida, **in base alla quale per fruire dell'agevolazione il soggetto, oltre all'immobile abitativo dato in comodato e a quello in cui ha la propria abitazione principale (entrambi situati nello stesso comune), non deve possedere ulteriori immobili abitativi, anche pro-quota, in nessun altro comune.**

3.2 Registrazione del contratto

Per beneficiare dell'agevolazione, il contratto di comodato deve essere registrato.

Per individuare il termine entro cui la registrazione deve essere effettuata, è necessario distinguere la forma con cui il contratto è redatto: questo può assumere sia la forma scritta che verbale (non essendo compreso tra quelli per i quali, ai sensi dell'articolo 1350 del codice civile, la forma scritta è richiesta a pena di nullità).

➤ **Contratto redatto in forma scritta**

Se il contratto di comodato è redatto in forma scritta, lo stesso è soggetto a registrazione in termine fisso, entro 20 giorni dalla data dell'atto (ai sensi dell'articolo 13, D.P.R. n. 131/86), con l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa pari a euro 200, oltre all'imposta di bollo.

A seguito dei chiarimenti forniti dal Dipartimento nella Risoluzione n. 1/DF/2016 (e ancor prima nella nota 2472/DF del 29 gennaio 2016), è stato precisato che, per poter beneficiare **dell'agevolazione per l'intero anno 2016, il contratto (in presenza delle altre condizioni richieste dalla norma) doveva essere stipulato entro il 16 gennaio 2016, con registrazione che doveva essere effettuata entro il 5 febbraio.**

Se il contratto scritto è redatto successivamente alla data del 16 gennaio 2016, l'agevolazione è fruibile proporzionalmente ai mesi per i quali si è protratto il possesso (con la regola secondo cui il possesso protratto per almeno 15 giorni, è computato per intero). Occorre prendere come riferimento la data del contratto di comodato.

➤ **Contratto redatto in forma verbale**

L'articolo 3 D.P.R. n.131/86 elenca i contratti verbali soggetti a registrazione. Tra questi, non è ricompreso il contratto di comodato, che pertanto non è soggetto a registrazione tranne nell'ipotesi di enunciazione in altri atti (articolo 3, comma 2, D.P.R. n. 131/86).

Dai chiarimenti forniti dal Dipartimento nella citata nota 2472/DF del 29 gennaio 2016, è **stato precisato che per i contratti stipulati verbalmente, già in essere alla data del 1° gennaio 2016, la registrazione deve essere effettuata entro il 1° marzo 2016, per poter usufruire dell'agevolazione sin dall'entrata in vigore della legge di stabilità.**

La data del 1°marzo 2016 coincide con il 60°giorno o successivo all'entrata in vigore della legge di stabilità: infatti, poiché la disciplina dell'imposta di registro non prevede un obbligo specifico di registrazione del contratto verbale ed avendo la legge di stabilità introdotto un nuovo adempimento, quest'ultimo non può essere fissato prima del 60° giorno, ai sensi dell'articolo 3, comma 2, dello Statuto dei diritti del contribuente.

E' evidente la **necessità di indicare in tal caso che il contratto "è in essere alla data del 1° gennaio 2016"** (o al massimo in essere ad una data non posteriore al 15 gennaio 2016): ciò serve per riconoscere il beneficio dal 1° gennaio 2016. In mancanza di tale dichiarazione, pur registrando il contratto entro il 1°marzo 2016, non si è in condizione di dimostrare i dodicesimi per i quali spetta il beneficio.

Per i **contratti stipulati successivamente**, l'agevolazione è applicabile per dodicesimi, in base ai mesi per i quali il contratto risulta in essere per almeno 15 giorni. Anche per i contratti verbali, occorre avere riguardo alla data di conclusione del contratto, ai fini della decorrenza dell'agevolazione.

La registrazione dei contratti verbali, come precisato nella citata risoluzione n. 1/DF/2016, è effettuata, ai soli fini dell'agevolazione, **presentando il modello di richiesta di registrazione (mod. 69) in duplice copia**, in cui come tipologia dell'atto deve essere indicato *"contratto verbale di comodato"*.

3.3 Modalità di calcolo dell'IMU e TASI

La nuova disposizione di determinazione della base imponibile dei due tributi locali, in presenza di comodato, deve essere coordinata con il nuovo presupposto impositivo della TASI, che prevede, dal 1° gennaio 2016, l'esclusione per le abitazioni principali non di lusso sia in capo al possessore che al detentore (quindi, anche comodatario), con la particolarità che il comodante la versa nella misura massima del 90% (salvo diversa percentuale stabilita dal comune per il 2015, come precisato nei precedenti paragrafi).

Di conseguenza, in presenza di un comodato agevolabile, sull'immobile abitativo concesso in comodato:

- il comodatario, che adibisce ad abitazione principale l'immobile, non è tenuto al versamento della TASI, per effetto dell'esclusione prevista dal nuovo comma 669, dell'articolo 1, legge n. 147/2013;
- il comodante calcola:
 - l'IMU, tenendo conto della base imponibile ridotta al 50%, in presenza delle condizioni sopraindicate dalla nuova lettera 0a);
 - la TASI, tenendo conto della medesima riduzione della base imponibile al 50%. A ciò va aggiunto che il possessore (cioè, il comodante), è tenuto al versamento nella percentuale stabilita dal comune per il 2015 (o nella misura del 90% nel caso di mancato invio della delibera entro il 10/9/2014 o nel caso di mancata determinazione della predetta percentuale).

Inoltre, si precisa che la riduzione della base imponibile al 50% sui comodati non è incompatibile con altre agevolazioni previste dalla medesima normativa.

Nel caso di **comodato di un immobile storico-artistico**, l'agevolazione in argomento si applica in aggiunta a quella prevista, per tali immobili, dall'articolo 13, comma 3, lettera a), D.L. n. 201/2011 del comma: di conseguenza, in presenza di comodato di immobili storico-artistici non di lusso, la base imponibile è ridotta al 25% (come chiarito dal MEF durante Telefisco del 28 gennaio 2016).

Il cumulo non può, logicamente, operare nel caso di immobili inagibili o inabitabili (per i quali è, ugualmente, prevista la riduzione al 50% della base imponibile IMU e TASI): ciò in considerazione del fatto che la situazione di fatiscenza dell'immobile preclude la possibilità di adibire quest'ultimo ad abitazione principale del comodatario.