

NOVITA' IMU E TASI ANNO 2016

IMU/TASI 2016

Le novità introdotte dalla legge di Stabilità 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208).

TASI: abolizione della TASI sull'abitazione principale e relative pertinenze, ad eccezione delle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 1, comma 14, lett. a) e b)). L'abolizione riguarda anche gli immobili assimilati ad abitazione principale per legge e per regolamento. E' stata eliminata per i Comuni la possibilità di assimilazione ad abitazione principale per gli immobili concessi in comodato (art. 1, comma 10, lett. a).

IMU: riduzione della base imponibile del 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 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. Il comodante, entro il 30 giugno dell'anno 2017, deve presentare la dichiarazione IMU per attestare il possesso dei suddetti requisiti (art. 1, comma 10, lett. b)).

Il Ministero delle Finanze con risoluzione n. 1/DF in data 17.02.2016 ha precisato che la disposizione sopra citata si colloca nell'ambito delle agevolazioni riconosciute per gli immobili ad uso abitativo e, dunque, laddove la norma richiama in maniera generica il concetto di immobile, la stessa deve intendersi riferita all'immobile di uso abitativo.
Pertanto, il possesso di un altro immobile che non sia destinato ad uso abitativo non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione.

Le stesse considerazioni valgono anche per il possesso delle pertinenze: nel caso in cui venga concesso in comodato l'immobile unitamente alla pertinenza a quest'ultima si applica la stessa agevolazione dell'abitazione però nei limiti fissati dal comma 2 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011, 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 indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Relativamente alla registrazione del contratto, richiesta espressamente dalla legge di stabilità 2016, viene chiarito che qualora il contratto di comodato sia redatto in forma scritta, lo stesso è soggetto, oltre all'imposta di bollo, a registrazione in termine fisso, con l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa pari a 200 euro. La registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla data dell'atto, a norma dell'art. 13 del D.P.R.- n. 131 del 1986.

Per quanto concerne i contratti verbali ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione ai fini IMU la relativa registrazione può essere effettuata previa esclusiva presentazione all'Agenzia delle Entrate del modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, deve essere indicato "Contratto verbale di comodato". Anche per i contratti verbali occorre avere riguardo alla data di conclusione del contratto, ai fini della decorrenza dell'agevolazione.

COMODATI GRATUITI AI FINI IMU/TASI ANNO 2016

Con la Legge di stabilità 2016 è stata interamente rivista la disciplina dei comodati gratuiti. La nuova forma di comodato prevede una riduzione del 50% della base imponibile, pertanto l'immobile concesso in comodato non è più assimilabile ad abitazione principale, ma rimane un immobile soggetto ad aliquota ordinaria con base imponibile ridotta del 50%.

Le condizioni, particolarmente restrittive, per avere diritto al beneficio sono, salvo ulteriori modifiche, le seguenti:

- il comodante (colui che concede il bene) non deve possedere altri immobili in Italia oltre alla propria abitazione di residenza (purchè quest'ultima non sia classificata in categorie catastali A/1, A/8 e A/9) ed all'immobile dato in comodato;
- il comodante deve risiedere e dimorare abitualmente nello stesso Comune dove si trova l'immobile dato in comodato al comodatario;
- il comodatario (colui che riceve l'immobile in comodato gratuito) deve adibire l'immobile oggetto di comodato a propria abitazione principale di residenza;
- il contratto di comodato deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- il comodato è riservato esclusivamente ai parenti in linea retta entro il I° grado (genitori-figli);
- non possono essere oggetto di comodato gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (abitazioni di lusso).

NON sono più valide le dichiarazioni e/o autocertificazioni presentate negli anni precedenti, ma occorrerà presentare una nuova dichiarazione, corredata dalla documentazione prevista dalla legge.