



COMUNE DI BEINASCO

Piazza Alfieri 7 - 10092 BEINASCO

tel. 0113989222-230-283 - telefax 0113989380

e-mail: entrate@comune.beinasco.to.it

Posta Elettronica Certificata: protocollo@comune.beinasco.legalmail.it

SERVIZIO TRIBUTI

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE D'IMPOSTA IMU e TASI

Richiamato quanto previsto dal Regolamento Generale delle Entrate Tributarie Comunali e in particolare:

- ❑ dall'articolo 2, comma 1, che indica quali diritti del contribuente la chiarezza e certezza delle norme e degli obblighi tributari, la pubblicità e l'informazione dei provvedimenti comunali e rapporti di reciproca correttezza e collaborazione tra Comune e contribuente;
- ❑ dall'articolo 5, comma 1, il quale prevede che *“Il Comune assicura adeguate forme speciali di pubblicità dei provvedimenti in materia tributaria ...”*.

Visto l'articolo 1, comma 10, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità 2016), il quale, alla lettera b, introduce al comma 3, prima della lettera a) dell'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, la lettera 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”*.

Poiché la norma sopra riportata pone dei dubbi interpretativi, con conseguenti possibili divergenti applicazioni, per risolvere i quali il Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Finanze, con risoluzione n. 1/DF in data 17 febbraio 2016, ha dato una possibile interpretazione, che in alcune parti non si ritiene sia in linea con il dato testuale della norma, si reputa necessario, nel rispetto dei principi sanciti dal Regolamento Generale delle Entrate Tributarie Comunali sopra richiamati, esplicitare l'interpretazione nei termini sotto riportati che – fino a un'eventuale modificazione legislativa – il Comune di Beinasco darà della norma, così da



consentire ai contribuenti di adottare i comportamenti tributari conseguenti.

L'articolo 1, comma 10, della Legge n. 208/2015 ha previsto un ulteriore caso di riduzione della base imponibile dell'IMU.

A questo proposito, è bene premettere che le disposizioni di cui alla citata norma e le relative considerazioni che si vanno a effettuare **si applicano anche alla TASI** in quanto l'articolo 1, comma 675, Legge 27 dicembre 2013, n. 147, ha affermato che la base imponibile della TASI è quella prevista per l'applicazione dell'IMU.

La lettera 0a) inserita dalla Legge n. 208/2015 al comma 3 dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201/2011, stabilisce che la **base imponibile** dell'IMU 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 (comodante) ai **parenti in linea retta entro il primo grado**, vale a dire **genitori e figli** (comodatari), che le utilizzano come abitazione principale.

La stessa norma prevede come ulteriori condizioni per poter beneficiare della riduzione che:

- il **contratto** sia **registrato**;
- il comodante possieda un solo immobile in Italia (il **possesso** deve essere inteso a **titolo di proprietà, usufrutto, superficie, uso e abitazione**);
- il comodante **risieda** anagraficamente e 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 sempre delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

A questo proposito, si deve precisare che, dalla lettura della norma nel suo complesso, emerge che non solo l'immobile concesso in comodato ma anche quello destinato dal comodante a propria abitazione principale non deve in nessun caso essere classificato nelle suddette categorie catastali che individuano le abitazioni di lusso.

Occorre evidenziare che **tutte le condizioni** sopra riportate **devono considerarsi necessarie** ai fini del riconoscimento dell'agevolazione, con la conseguenza che **il venir meno di una sola** di esse **determina la perdita dell'agevolazione** stessa.

Ciò considerato, si passa all'esame delle ulteriori condizioni previste dalla lett. 0a), del comma 3, dell'art. 13 del Decreto Legge n. 201/2011, per i quali possono manifestarsi dei dubbi interpretativi.



REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI COMODATO

In merito, occorre innanzitutto richiamare la norma di cui all'articolo 1803 del Codice Civile che definisce il comodato come *"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."*

Va evidenziato che il comodato può essere redatto in forma verbale o in forma scritta, in quanto non deve rivestire la forma scritta a pena nullità, ai sensi dell'articolo 1350 del medesimo Codice.

Pertanto, al fine di chiarire come opera la registrazione, è opportuno esaminare distintamente le due forme di contratto.

Qualora il contratto di comodato su beni immobili 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 Euro 200,00=. La registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla data dell'atto, a norma dell'articolo 13 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Ai fini IMU, occorre tenere presente l'articolo 9, comma 2, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, il quale dispone che l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

Per beneficiare dell'agevolazione in commento sin dal mese di gennaio 2016, il contratto di comodato redatto in forma scritta deve essere stato, quindi, stipulato entro il 16 gennaio 2016 e registrato secondo le disposizioni che regolano l'imposta di registro.

Per i contratti stipulati in forma scritta successivamente alla suddetta data del 16 gennaio, per godere dell'agevolazione in esame occorrerà, ovviamente, registrare l'atto secondo le disposizioni che regolano l'imposta di registro, e verificare il rispetto della regola prevista dall'articolo 9, comma 2, del D.Lgs. n. 23/2011 prendendo come riferimento la data del contratto di comodato.

Per quanto concerne i contratti verbali, invece, va ricordato che l'articolo 3, comma 1, del D.P.R. n. 131/1986, elenca quelli che devono essere sottoposti a registrazione, fra i quali non rientra il contratto di comodato che, pertanto, non è soggetto all'obbligo di registrazione, tranne nell'ipotesi di enunciazione in altri atti. In base all'articolo 3, comma 2, del D.P.R. n. 131/1986, al contratto di comodato si applicano le disposizioni dell'articolo 22 del predetto D.P.R., il quale prevede che *"se in un atto sono enunciate disposizioni contenute in atti scritti o contratti verbali non registrati e posti in essere fra le stesse parti intervenute nell'atto che contiene l'enunciazione, l'imposta si applica anche alle disposizioni enunciate"*.

Si deve tuttavia considerare che la legge di stabilità per l'anno 2016, nel richiedere espressamente la registrazione del contratto di comodato ha inteso estendere tale adempimento, limitatamente al godimento dell'agevolazione IMU, anche a quelli verbali.

Pertanto, con esclusivo riferimento ai contratti verbali di comodato e ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione in oggetto, 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*".

Ciò premesso e tenuto conto delle disposizioni di cui al menzionato articolo 9, comma 2, del D.Lgs. n. 23/2011, si deve precisare che anche per i contratti verbali di comodato occorre avere riguardo alla **data di conclusione del contratto**, ai fini della **decorrenza dell'agevolazione**.

POSSESSO DI UN SOLO IMMOBILE DA PARTE DEL COMODANTE ED ESEMPLIFICAZIONI

Sono sorti dubbi interpretativi in merito alla portata della norma di favore laddove si richiede che il comodante possieda "un solo immobile" in Italia e cioè se con tale locuzione il Legislatore abbia inteso riferirsi all'immobile in senso lato con la conseguenza che il possesso, ad esempio, di un terreno agricolo o di un negozio, impedisce il riconoscimento dell'agevolazione oppure al solo immobile a uso abitativo.

A questo proposito, a differenza di quanto sostenuto dal Ministero dell'Economia nella Risoluzione sopra citata, si precisa che la disposizione di cui alla citata lett. 0a) si colloca nell'ambito del regime delle agevolazioni le cui norme sono di stretta interpretazione e, quindi, di esse non è consentita un'interpretazione analogica o estensiva, ma esclusivamente una interpretazione letterale. Pertanto richiamando la norma, genericamente, il termine "**immobile**", lo stesso deve intendersi riferito agli immobili così come definiti dall'articolo 2, comma 1, del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 504, norma espressamente richiamata ai fini IMU dall'articolo 13, comma 2, del Decreto Legge n. 201/2011, **intendendosi per tali i fabbricati, le aree fabbricabili e i terreni** (agricoli e non).

Pertanto, il **possesso di un altro immobile** che sia o meno destinato a uso abitativo **impedisce il riconoscimento dell'agevolazione** in trattazione.

È bene precisare che **qualsiasi percentuale di possesso** di altro immobile **impedisce il riconoscimento dell'agevolazione**; non ha quindi alcuna rilevanza che il possesso dell'immobile sia abbia soltanto per una quota minima: essa impedisce comunque la riduzione del 50% della base imponibile.

Le considerazioni sin qui svolte valgono anche per il possesso delle **pertinenze**, in quanto le stesse devono considerarsi **immobili**.

Occorre, però, precisare che nel caso in cui venga concesso in comodato l'immobile unitamente alla pertinenza, a quest'ultima si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per la cosa principale nei limiti comunque fissati dall'articolo 13, comma 2, del Decreto Legge 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 catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Tale conclusione si fonda sulla circostanza che il comodatario, per espressa previsione di legge, deve adibire a propria abitazione principale l'immobile concesso in comodato. Se, dunque, ad esempio, oggetto del comodato è un appartamento con un garage (C/6) e una soffitta (C/2), allora la riduzione della base imponibile si applica a tutti gli immobili appena indicati mentre è



preclusivo ai fini del riconoscimento del beneficio il fatto che il comodante possieda un altro garage (C/6).

Un caso che merita di essere chiarito è quello rappresentato dall'ipotesi in cui un soggetto possiede oltre alla sola unità immobiliare ad uso abitativo che deve essere concessa in comodato, un immobile ad uso abitativo che però è definito come rurale ad uso strumentale, ai sensi dell'articolo 9, comma 3-bis, del Decreto Legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 febbraio 1994, n. 133.

Anche in questo caso, il possesso di detto immobile preclude l'accesso all'agevolazione.

Si deve, altresì, sottolineare che nell'ipotesi in cui, ad esempio, due coniugi possiedono in comproprietà al 50% un immobile che viene concesso in comodato al figlio e il marito possiede un altro immobile ad uso abitativo in un Comune diverso da quello del primo immobile, l'agevolazione in esame si applica solo con riferimento alla quota di possesso della moglie, nel caso in cui per quest'ultimo soggetto venga rispettata la condizione che prevede il possesso dell'unico immobile, presupposto che non si verifica invece nei confronti del marito, il quale dovrà quindi corrispondere l'imposta, per la propria quota di possesso, senza l'applicazione del beneficio in questione.

Diversa sarebbe stata, invece, la soluzione se il marito avesse posseduto l'altro immobile nello stesso Comune e lo avesse adibito ad abitazione principale. In questo caso, infatti, la condizione si sarebbe verificata per i due coniugi che avrebbero entrambi beneficiato della riduzione della base imponibile.

Nel caso in cui l'immobile in comproprietà fra i coniugi è concesso in comodato ai genitori di uno di essi, allora l'agevolazione spetta al solo comproprietario per il quale è rispettato il vincolo di parentela richiesto dalla norma e cioè solo al figlio che concede l'immobile ai propri genitori, in ragione della quota di possesso.

Ovviamente, come si è già avuto modo di precisare, devono sempre sussistere tutte le altre condizioni richieste dalla norma di favore.

IL CUMULO CON I BENI STORICI E CON I FABBRICATI INAGIBILI

A differenza di quanto sostenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nella Risoluzione citata, si ritiene che se l'abitazione concessa in comodato è d'interesse storico – situazione alla quale è riconosciuta la riduzione del 50% della base imponibile - le due agevolazioni non si cumulano in quanto operano entrambe su un unico elemento: la base imponibile.

Ovviamente non potrà verificarsi il cumulo con la riduzione del 50% prevista per i fabbricati inagibili, in quanto questi possono essere dati in comodato, ma non usati per fini abitativi.

ALIQUOTA AGEVOLATA GIÀ PREVISTA PER L'ANNO 2015

Il Comune, nell'anno 2015, ha deliberato un'aliquota agevolata IMU per gli immobili concessi in comodato, regolandone le condizioni per l'accesso.

Ai sensi di quanto previsto dalla Legge di stabilità 2016, la quale ha disposto il blocco degli aumenti dei tributi rispetto ai livelli deliberati per l'anno 2015,



l'aliquota approvata e le condizioni per la sua applicazione avranno validità anche per l'anno 2016.

Poiché l'agevolazione statale (riduzione della base imponibile del 50%) e l'aliquota agevolata approvata dal Comune hanno condizioni diverse per la loro applicabilità, si potranno avere situazioni differenti:

- ❑ se il contratto di comodato rispetta sia i parametri nazionali che quelli locali, il contribuente dovrà versare l'imposta considerando il 50% della base imponibile e l'aliquota agevolata stabilita dal Comune;
- ❑ se il contratto di comodato rispetta solo i parametri "locali" (aliquota agevolata), ma non quelli nazionali - ad esempio, il Comune non ha posto limiti al numero delle abitazioni che il comodante può possedere - si dovrà utilizzare la sola aliquota agevolata stabilita dal Comune, senza riduzione del 50% della base imponibile.

DICHIARAZIONE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEI BENEFICI

Come stabilito dalla norma che ha previsto l'agevolazione in commento, il contribuente, per poterne beneficiare, deve attestare il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU, il quale, secondo quanto disposto dalle vigenti norme, deve essere presentato entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si determinano le condizioni per beneficiare dell'agevolazione.

Si precisa in proposito che secondo quanto previsto dal vigente regolamento IMU, per tutti i casi i cui viene prevista un'agevolazione l'adempimento della dichiarazione è a pena di decadenza e, quindi, la sua presentazione oltre il termine sopra indicato determina l'impossibilità di applicazione relativamente all'anno d'imposta per il quale è stata presentata, ma avrà effetto solamente dal 1° gennaio dell'anno solare di presentazione e sempre che la norma sia ancora in vigore e che continuino a permanere i requisiti richiesti per la sua applicazione, esclusa, quindi, qualsiasi applicazione retroattiva dell'agevolazione.

Il presente atto, al fine di garantire la sua massima diffusione, oltre a essere messo a disposizione dei contribuenti presso il Servizio Tributi, viene pubblicato sul sito internet istituzionale del Comune di Beinasco, alla sezione TRIBUTI.

Beinasco, 23 marzo 2016

IL FUNZIONARIO
RESPONSABILE D'IMPOSTA
IMU e TASI
dott. Matteo RIZZO
sottoscrizione con firma digitale

MR/mr

X:\Dirigente\Tributi\I.U.C\2016\Comodato\Indirizzi applicativi comodato - 23.3.2016.doc