



COMUNE DI VALENZA (AL)

Ufficio Tributi

VIA CARDUCCI 6-15048 VALENZA

Tel. 0131949235-6 Fax 0131950324

RIDUZIONE 50% IMU 2016 SU ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO A FIGLI O A GENITORI

COMUNICATO

Diversi cittadini si sono rivolti agli uffici del Comune per avere chiarimenti riguardo alle condizioni ed agli adempimenti necessari per fruire della riduzione al 50% della base imponibile IMU che la Legge di Stabilità 2016 (cfr. testo di seguito riportato) ha introdotto a partire dal 2016 relativamente alle abitazioni (diverse da quelle accatastate nelle categorie A/1-A/8-A/9) concesse in comodato dai genitori ai figli o dai figli ai genitori.

Per l'evidenziarsi di non pochi dubbi interpretativi che dovranno essere sciolti dal Ministero delle Finanze e/o dall'Agenzia delle Entrate, i criteri di applicazione della norma in esame non sono al momento certi e quindi da parte di questo Comune ***non é ancora possibile fornire indicazioni precise e definitive.***

Tuttavia, e comunque ferma la riserva di cui sopra, da parte di questa Amministrazione si ritiene che gli aspetti rilevanti riguardanti la riduzione IMU in esame possano essere ragionevolmente individuati nei seguenti:

a. il comodante, ossia colui che a Valenza possiede la casa concessa in comodato e che ha diritto alla riduzione:

- deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente a Valenza;
- non deve essere proprietario in Italia di un “altro immobile” oltre a quello concesso in comodato o, se proprietario di “altro immobile”, questo deve essere situato a Valenza e utilizzato come abitazione principale dal medesimo comodante;

b. il comodatario, cioè il soggetto a cui viene concesso in comodato l'immobile situato nel territorio di Valenza:

- deve essere un **parente diretto di primo grado** del comodante (*significa che la riduzione spetta solo nel caso in cui l'immobile venga concesso in comodato da **figlio a genitore** oppure da **genitore a figlio***);
- deve adibire l'immobile ricevuto in comodato ad abitazione principale;

c. tra il comodante ed il comodatario deve essere stipulato per iscritto un contratto di comodato che a sua volta deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

La registrazione del contratto, che deve avvenire (salvo sanzioni) non oltre 20 giorni dalla data di stipula, comporta un onere di euro 200,00 più euro 32,00 per marche da bollo (minimo due).

d. nella nozione di abitazione principale si includono anche le relative pertinenze, così come definite dalla vigente normativa IMU.

I contribuenti che, sulla base delle sopra illustrate indicazioni, ritenessero di rientrare tra coloro aventi diritto alla riduzione IMU potranno valutare l'opportunità o meno di provvedere alla stipula ed alla registrazione del contratto di comodato atteso che tale adempimento é condizione essenziale per far valere, sussistendone i restanti requisiti, la riduzione medesima.

Il presente comunicato ha la sola ed esclusiva finalità di rendere noto ai cittadini valenzani interessati la novità introdotta dalla Legge di Stabilità 2016 circa la riduzione IMU in titolo, esclusa quindi la volontà di fornire istruzioni applicative che verranno comunicate solo dopo i chiarimenti da parte dei competenti organi statali.

LEGGE 28.12.2015 (LEGGE DI STABILITA' 2016), ART. 1, COMMA 10, LETTERA B

(.....omissis.....)

“Oa) 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'art. 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23”;

ESEMPI DI POSSIBILE APPLICAZIONE DELLA RIDUZIONE 50% IMU 2016

- Genitore, residente e dimorante nel Comune di Valenza, non possiede nessun altro immobile eccetto quello concesso in comodato al figlio, anch'egli residente e dimorante nel Comune di Valenza: **la riduzione sarebbe applicabile;**
- Genitore, residente e dimorante nel Comune di Valenza ove possiede la propria abitazione principale oltre all'immobile concesso in comodato al figlio, anch'egli residente e dimorante nel Comune di Valenza: **la riduzione sarebbe applicabile;**
- Genitore, residente e dimorante nel Comune di Valenza ove possiede la propria abitazione principale oltre a due distinti immobili concessi in comodato ai suoi due figli, anche loro residenti e dimoranti nel Comune di Valenza: **la riduzione NON sarebbe applicabile;**
- Genitore, residente e dimorante in altro Comune, non possiede nessun altro immobile eccetto quello dato in comodato al figlio, che però risiede e dimora nel Comune di Valenza: **la riduzione NON sarebbe applicabile;**
- Genitore, residente e dimorante nel Comune di Valenza ove possiede la propria abitazione principale e una seconda casa sfitta/locata oltre all'immobile concesso in

comodato al figlio, anch'egli residente e dimorante nel Comune di Valenza: **la riduzione NON sarebbe applicabile;**

- Genitore, residente e dimorante nel Comune di Valenza, possiede una seconda casa sfitta/locata oltre all'immobile concesso in comodato al figlio, anch'egli residente e dimorante nel Comune di Valenza: **la riduzione NON sarebbe applicabile;**
- Genitore, residente e dimorante in altro Comune ove possiede la propria abitazione principale oltre all'immobile concesso in comodato al figlio, che però risiede e dimora nel Comune di Valenza: **la riduzione NON sarebbe applicabile;**
- Nel caso di comproprietà da parte dei genitori nel Comune di Valenza sia della casa in cui si risiede sia della casa concessa in comodato, qualora uno dei genitori possieda a sua volta anche una quota di immobile in altro Comune, la riduzione 50% IMU sull'immobile dato in comodato **si applicherebbe solo sulla quota di proprietà del genitore che non possiede immobili in altro Comune.**