COMODATO D'USO IMU/TASI, PERTINENZE ED IMMOBILI NON ABITATIVI – LA COMPROPRIETA'.

La Legge di Stabilità 2016 prevede l'agevolazione dell'abbattimento del 50% della base imponibile degli immobili concessi in comodato tra genitori e figli, ma solo a condizioni molto precise, che prevedono il possesso di un solo altro immobile, nello stesso comune ove è sito l'immobile concesso in comodato.

L'agevolazione IMU/TASI sull'immobile concesso in comodato fra genitori e figli è stata introdotta dall'art. 1 co. 10 lett. b) della L. 28.12.2015 n. 208.

La norma precisa che il beneficio spetta anche nel caso (o meglio solo 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.

Qualora il comodante possedesse oltre ai due immobili nello stesso comune, anche delle pertinenze o degli immobili ad uso non abitativo, siti anche in comuni diversi da quello di residenza e di dimora abituale, l'agevolazione ai fini IMU e TASI spetterebbe comunque?

La Circolare Dipartimento Finanze n. 1 (Circ. n. 1/Df/2016), elaborata sulla base delle risposte fornite a Telefisco, precisa, al punto 3 - terzo cpv. - che il possesso di immobili ad uso non abitativo non esclude l'applicazione della agevolazione, in quanto la norma deve essere interpretata nel senso che quando parla di "immobili", si riferisce esclusivamente ad "immobili abitativi".

Ancora la suddetta circolare specifica, sempre al punto 3 – quarto cpv. – che, allo stesso modo, il possesso delle pertinenze della prima abitazione, non esclude l'applicazione della agevolazione.

Tuttavia la circolare ricorda che per pertinenze si devono intendere i soli immobili rientranti nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nel massimo di tre, appartenenti ciascuna ad una ed una sola delle tre categorie, pertanto l'agevolazione spetterà solo ad una pertinenza per ciascuna categoria catastale di quelle sopra previste, mentre quelle in eccedenza saranno assoggettate ad IMU e TASI come "secondo immobile".

Invece per quanto riguarda eventuali casi di comproprietà la Circ. n. 1/Df/2016, precisa che, rispettate tutte le altre condizioni previste dalla norma, l'agevolazione spetta solo per la quota di comproprietà del comodante che ha il rapporto di parentela con il/i comodatario/i, pertanto, a titolo di esempio,

qualora il comodante possedesse l'immobile da concedere in comodato in comproprietà col coniuge al 50% e l'immobile fosse concesso in comodato ai genitori di uno dei comproprietari, allora l'agevolazione spetterebbe solo nella misura proporzionale alla proprietà del comodante che tenga conto del vincolo di parentela diretta.

Allo stesso modo, qualora l'immobile da concedere in comodato fosse sempre detenuto in comproprietà fra coniugi al 50%, ma uno di essi avesse la proprietà di un immobile in un altro comune al di fuori di quello di residenza, l'agevolazione spetterebbe solo per la quota parte di proprietà del coniuge che rispetta le condizioni della norma e cioè che non possiede altri immobili (abitativi) al di fuori del comune di residenza e di dimora abituale.

Dr. Mauro Finiguerra