



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio – 1.816m s.l.m. – Zona extradoganale
CF: 83000850145 – Plaza dal Comun, 93 – 23041 – Livigno
Tel. 0342/991111 – FAX: 0342/1852036 – www.comune.livigno.so.it
Posta Elettronica Certificata: comune.livigno@legalmail.it

UFFICIO TRIBUTI

COMODATO D'USO GRATUITO IMMOBILI CONCESSI A PARENTI entro il primo grado (Legge 208/2015 “stabilità 2016”)

A decorrere dal **01.01.2016** a seguito di modifica della normativa, è stata prevista la **RIDUZIONE DEL 50% DELLA BASE IMPONIBILE IMU** per le unità immobiliari, ad 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 (genitori/figli) che le utilizzano come abitazione principale.

All'art. 13 del D.L. n. 201/2011, al comma 3) dove vengono previste le riduzioni della base imponibile per gli immobili storici o inagibili, prima della lettera a) è stata inserita la seguente lettera:

(La base imponibile è ridotta del 50 per cento):

“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”.

L'immobile in comodato **non è assimilato** ad abitazione principale, ma rimane un'immobile soggetto ad aliquota ordinaria con base imponibile ridotta del 50%.

Si tratta di una impostazione molto restrittiva che limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi:

Requisiti per poter beneficiare della riduzione

- ✓ Il comodante deve possedere **un solo immobile in Italia** (neanche al di fuori del territorio comunale) inteso ad uso abitativo;
- ✓ oppure il comodante può possedere anche **2 immobili** (inteso ad uso abitativo), a condizione **che uno sia la sua abitazione principale**;
- ✓ Gli immobili devono essere ubicati nello stesso comune;
- ✓ Il comodante deve avere **la residenza e dimora nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato**;
- ✓ Il contratto **deve essere registrato**.

Aggiornamento: per "immobile", come specificato dal MEF durante Telefisco 2016, deve intendersi un immobile ad uso abitativo (laddove la norma richiama in maniera generica l'immobile, la stessa deve intendersi riferita all'immobile ad uso abitativo).

Qualora il possesso di altra tipologia di immobile come terreno agricolo, un'area edificabile o un capannone non esclude la possibilità di usufruire della riduzione del 50%, purchè gli immobili ad uso abitativo siano massimo 2, entrambi situati nel comune di residenza del proprietario ed uno dei due risulti essere abitazione principale del proprietario.

Casi di non applicabilità della riduzione:

- ✓ **se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale non si applica la riduzione;**
- ✓ **se i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi non si può applicare la riduzione;**
- ✓ **se si risiede nel comune A e l'immobile è situato nel comune B non si può applicare la riduzione;**
- ✓ **se si risiede all'estero non si può applicare la riduzione;**
- ✓ **se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale del comodatario non si può applicare la riduzione;**

Documentazione da presentare all'Ufficio Tributi

- **Dichiarazione IMU** su apposito modello ministeriale **entro il 30/06 dell'anno successivo alla variazione** (per il 2016 30/06/2017);
- **Copia del contratto** di comodato gratuito **regolarmente registrato**. Il contratto va stipulato e registrato in forma scritta presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate **entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione**. L'agevolazione **decorrerà dalla data di registrazione**.

L'assenza dei requisiti prescritti dalla norma e la mancata presentazione della documentazione sopra richiamata escludono il soggetto passivo dal diritto alla riduzione dell'imposta municipale propria.