

COMODATO AI PARENTI AI FINI I.M.U. ANNO 2019

“COMODATO AGEVOLATO”

La legge N. 208/2015 (Legge di stabilità 2016) ha introdotto una nuova norma che agevola i comodati tra parenti ai fini del pagamento dei tributi locali.

La base imponibile IMU è ridotta del 50% per le abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado (genitori / figli) che le utilizzano come abitazione principale, in presenza dei seguenti requisiti:

- a) il comodante e il comodatario devono risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- b) il contratto di comodato deve essere registrato.

La riduzione spetta anche nel caso in cui il comodante, oltre all'abitazione concessa in comodato, possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale.

Il possesso, anche in piccola percentuale, di un altro immobile ad uso abitativo (oltre alla propria abitazione principale e a quella concessa in comodato) fa venir meno il diritto alla agevolazione.

La riduzione al 50% della base imponibile IMU si applica anche alle pertinenze dell'abitazione concessa in comodato, la pertinenza può essere classificata esclusivamente in categoria catastale C/2,

C/6, C/7 e nella misura massima di una unità per ciascuna categoria catastale.

Il soggetto passivo (il comodante) dovrà attestare il possesso dei requisiti mediante presentazione della dichiarazione IMU utilizzando l'apposito modello ministeriale entro il 30 giugno 2020.

N.B. La riduzione non si applica alle abitazioni di lusso in categoria catastale A/1 - A/8 - A/9.

Registrazione del contratto

- Contratto di comodato in forma scritta

La registrazione comporta il pagamento dell'imposta di registro in misura fissa pari a €. 200,00. Per poter beneficiare della riduzione IMU fin dal 1° gennaio 2019, il contratto deve essere stipulato entro il 16 gennaio 2019 e registrato entro i 20 giorni successivi.

Per i contratti stipulati successivamente al 16 gennaio 2019, occorre provvedere alla registrazione entro 20 giorni. L'agevolazione decorre dalla data di stipula del contratto.

- Contratto di comodato in forma verbale

Anche nel caso di comodato in forma verbale è obbligatoria la registrazione per beneficiare della riduzione IMU.

La registrazione comporta il pagamento dell'imposta di registro in misura fissa pari a €. 200,00.

Per ulteriori informazioni rivolgersi all'Ufficio Tributi (tel. 0376/513213-513267) il martedì dalle ore 09.00 alle ore 12.30 e il sabato dalle ore 09.00 alle ore 12.15

CONIUGI COMPROPRIETARI AL 50% E RESIDENTI NELLO STESSO COMUNE DEL FIGLIO LA CUI ABITAZIONE E' DI CAT. A/7



RIDUZIONE AL 50% DELLA BASE IMPONIBILE PER LA PROPRIA QUOTA PER ENTRAMBI I GENITORI

QUINDI SUL TOTALE

25% A CARICO DEL MARITO

25% A CARICO DELLA MOGLIE

ESEMPIO DI CALCOLO

IMMOBILE CAT. A/4	Rendita € 1.100,00	– aliquota 0,96%	– coniugi comproprietari al 50%	– 12 mesi
-------------------	--------------------	------------------	---------------------------------	-----------

Valore imponibile = $1.100,00 + 5\% = 1.155,00$

$1.155,00 * 160 = 184.800,00$

$184.800 / 2 = 92.400,00$ (valore imponibile ridotto al 50%)

$92.400 / 2 = 46.200$ base imponibile a carico di ciascun genitore

$(46.200 / 1000) * 9,6 = 443,52$ Imposta a carico di ogni genitore

Coniugi comproprietari al 50% di un immobile concesso in comodato al figlio, residenti nello stesso comune del figlio, ma il marito possiede anche un altro immobile, ad uso abitativo, in altro comune



In tal caso l'agevolazione spetta solo alla moglie per la propria quota di possesso

Esempio di calcolo

IMMOBILE CAT. A/2 Rendita € 1.100,00 – aliquota 0,96% -coniugi comproprietari al 50% - 12 mesi – marito in possesso anche di immobile ad uso abitativo in altro comune

Valore imponibile = $1.100,00 + 5\% = 1.155,00$

$1.155,00 * 160 = 184.800,00$

€ $184.800/2 = 92.400,00$ quota parte dei due coniugi

€ $(92.400,00/1000) * 9,6 = 887,04$ Imposta a carico del marito

$92.400/2 = 46.200$ base imponibile a carico della moglie

$(46.200/1000) * 9,6 = 443,52$ Imposta a carico della moglie

Coniugi comproprietari al 50%, di un immobile di cat. A/2 concesso in comodato ad un genitore della moglie e residente nello stesso comune

Al marito non spetta alcuna agevolazione in quanto non vi è vincolo di parentela (spetta solo al figlio)

Alla moglie, in qualità di figlia spetta la riduzione del 50% della propria quota

Esempio di calcolo

IMMOBILE CAT. A/2 Rendita € 1.100,00 – aliquota 0,96% -coniugi comproprietari al 50% - 12 mesi – concesso in comodato ad un genitore della moglie

Valore imponibile = $1.100,00 + 5\% = 1.155,00$

$1.155,00 * 160 = 184.800,00$

€ $184.800 / 2 = 92.400,00$ quota parte dei due coniugi

€ $(92.400,00 / 1000) * 9,6 = 887,04$ imposta a carico del marito in quanto non è figlio

$92.400 / 2 = 46.200$ base imponibile ridotta a carico della moglie

$(46.200 / 1000) * 9,6 = 443,52$ Imposta a carico della moglie in quanto figlia

Fabbricato di cat. A/3 concesso in comodato al figlio residente nello stesso comune. I genitori posseggono e risiedono in un fabbricato ad uso abitativo di cat. A/8 (casa di lusso)



In tal caso non spetta alcuna agevolazione

Fabbricato di cat. A/8 (casa di lusso) concesso in comodato al figlio residente nello stesso comune. I genitori posseggono e risiedono in un fabbricato ad uso abitativo di cat. A/4



Anche in questo caso non spetta alcuna agevolazione

Genitori comproprietari al 50% di un immobile di cat. A/2 concesso in comodato al figlio. Solo un genitore è residente nello stesso Comune del figlio



L'agevolazione spetta al solo genitore residente nello stesso comune del figlio

Esempio di calcolo

IMMOBILE CAT. A/2 Rendita € 1.100,00 – aliquota 0,96% -coniugi comproprietari al 50% - 12 mesi – concesso in comodato al figlio residente a Suzzara – Padre residente a Milano – madre residente a Suzzara

Valore imponibile = $1.100,00 + 5\% = 1.155,00$

$1.155,00 * 160 = 184.800,00$

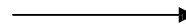
€ $184.800 / 2 = 92.400,00$ quota parte dei due coniugi

€ $(92.400,00 / 1000) * 9,6 = 887,04$ imposta a carico del padre in quanto non è residente nello stesso Comune del figlio

$92.400 / 2 = 46.200$ base imponibile ridotta a carico della moglie

$(46.200 / 1000) * 6 = 443,52$ Imposta a carico della madre in quanto residente nello stesso Comune del figlio

Genitore proprietario di un terreno agricolo, di un capannone (D/7), 2 negozi (C/1), mq. 5000 area fabbricabile, 3 uffici (A/10), propria abitazione sita nel Comune di Suzzara di cat. A/7, abitazione concessa in uso gratuito al figlio di cat. A/2 sita nel Comune di Suzzara. Entrambi sono residenti nello stesso Comune



In tale fattispecie
l'agevolazione spetta

Genitore proprietario della propria abitazione sita nel Comune di Suzzara di cat. A/7, dell'abitazione concessa in comodato al figlio di cat. A/2 sita nel Comune di Suzzara, dell'abitazione concessa in comodato alla figlia di cat. A/3 sita nel Comune di Suzzara. Tutti sono residenti nello stesso Comune.



In tale fattispecie
l'agevolazione non
spetta