

Comodati e locazioni a canone concordato in dichiarazione IMU dal 2017

Data Articolo: 27 Giugno 2016

Autore Articolo: Nicolò Cipriani

La legge di Stabilità 2016 ha aggiunto dei nuovi casi di presentazione della **dichiarazione IMU/TASI**, che va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento presso il Comune in cui è ubicato l'immobile. Le nuove casistiche che presentiamo in questo articolo entrano a far parte della disciplina a partire dal 2016 e verranno indicate nella dichiarazione del prossimo **30 giugno 2017** con riferimento al periodo d'imposta 2016.

La **dichiarazione IMU/TASI** va presentata in soli due casi, ossia qualora:

- gli immobili oggetto dell'imposta godano di riduzione d'imposta;
- il Comune non sia in possesso delle informazioni utili per verificare il corretto adempimento tributario.

La prima novità che è entrata in vigore nel periodo d'imposta 2016 e che impatterà sulla **dichiarazione IMU/TASI 2017**, riguarda la fattispecie degli **immobili concessi in comodato** tra parenti in linea retta entro il primo grado. Con apposita disposizione contenuta nel comma 10 lett. b) Legge di Stabilità 2016, ai Comuni non è più data possibilità di regolamentare l'assimilazione ad abitazione principale dell'immobile ceduto in comodato tra genitori e figli. Viene introdotta per legge un'agevolazione consistente nell'abbattimento della base imponibile **IMU** e **TASI** nella misura del 50%, la quale, tuttavia, spetta solo qualora siano rispettate determinate condizioni (soggettive ed oggettive). Dal dettato normativo, ed in seguito ad opportuni chiarimenti del MEF (Circolare n. 1/Df/2016), si evince che l'agevolazione è applicabile in soli due casi:

- il comodante (es. genitore) possiede in Italia un solo immobile abitativo di categoria catastale non di lusso che cede in comodato al figlio, il quale lo utilizza come propria abitazione principale. A livello interpretativo è stato chiarito che non preclude l'agevolazione l'eventuale possesso, oltre al predetto immobile, di altri immobili diversi dall'uso abitativo come ad esempio terreni, aree edificabili e negozi. La norma restringe l'ambito soggettivo di applicazione richiedendo che il comodante debba risiedere anagraficamente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile ceduto in comodato;
- il comodante (es. genitore), oltre all'immobile abitativo non di lusso dato in comodato, è proprietario di un solo altro immobile abitativo sempre non di lusso il quale deve rappresentare la sua abitazione principale e deve essere altresì situato nello stesso Comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato. Anche in questo caso l'eventuale possesso di altri immobili non abitativi non preclude l'agevolazione.

La stessa norma che disciplina il nuovo istituto giuridico prevede l'**attestazione del possesso dei requisiti** da parte del soggetto passivo direttamente in dichiarazione **IMU**. Ne consegue che, per l'immobile concesso in comodato nel 2016, il comodante dovrà presentare la **dichiarazione IMU/TASI entro il 30/06/2017**.

Per i Comuni è fatta salva la possibilità di prevedere riduzioni d'imposta, fino al 3 per mille in meno dell'aliquota ordinaria, per fattispecie legate all'utilizzo di un immobile in comodato utilizzato quale abitazione principale. Anche in questo caso, il contribuente dovrà segnalare la fruizione del beneficio in **dichiarazione IMU/TASI** entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento.

Va segnalato che l'omessa presentazione della dichiarazione non preclude l'accesso ai benefici in esame, ma renderà applicabile le dovute sanzioni previste per tardiva/omessa dichiarazione applicando, laddove possibile, le regole stabilite nel nuovo ravvedimento operoso.

La Legge di stabilità n. 208/2015, ai commi 53 e 54 introduce uno sconto del 25% a valere su **IMU e TASI** per gli **immobili locati a canone concordato** di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431. A tal proposito, contrariamente a quanto stabilito per il comodato tra parenti entro il primo grado, la norma nulla dispone in merito alla necessità di dover presentare la dichiarazione **IMU** al Comune al fine di godere dello sconto in esame.

Al riguardo va rilevata la posizione dei Comuni in quanto, da un punto di vista operativo, si ritiene necessario presentare la dichiarazione **IMU** per via della mancanza di informazioni fornite all'interno della sezione "Atti del registro" del Portale PuntoFisco (Anagrafe tributaria). Il portale del Fisco non consente di distinguere i contratti di locazione stipulati a **canone concordato** da quelli a **canone libero**. Anche il MEF ha avuto modo di precisare che la fattispecie in esame è riconducibile alla situazione in cui i Comuni non possono verificare se i contratti sono stati stipulati secondo la disciplina concordataria di cui alla legge n. 431 del 1998. Stando così le cose, il proprietario dell'immobile locato a **canone concordato** che liquida **IMU** e TASI 2016 applicando lo sconto del 25% previsto dalla Legge di Stabilità 2016, dovrà presentare la dichiarazione **IMU**, valida anche ai fini TASI, per il predetto immobile entro il 30 giugno 2017.

Nicolò Cipriani – Centro Studi CGN