



Città di Castel Maggiore - Provincia di Bologna

Via Matteotti, 10 - 40013 Castel Maggiore - Cod. Fisc. 00819880378

Il Settore Servizi Finanziari - Servizio Tributi – Tel. 051/6386707

e-mail: entrate@comune.castel-maggiore.bo.it pec: comune.castelmaggiore@pec.renogalliera.it

INFORMATIVA PER PROPRIETARI CHE CONCEDONO IMMOBILI IN COMODATO GRATUITO REGISTRATO A PARENTI DI 1° GRADO (GENITORI O FIGLI)

ALIQUOTA AGEVOLATA 8 PER MILLE IMU

Dal 2024

Il Comune di Castel Maggiore ha previsto un'aliquota agevolata ai fini IMU dell' 8 per mille per immobili concessi in comodato con contratto registrato a parenti di 1° grado (genitori/figli).

Non è richiesto il requisito di residenza (e dimora) da parte del comodatario.

L'aliquota 8 per mille spetta sull'abitazione e su tutte le pertinenze (C2-C6-C7) inserite nel contratto registrato.

Il requisito di residenza e dimora abituale da parte del comodatario rimane necessario, insieme ad altri requisiti, per accedere all'ulteriore riduzione del 50%, come meglio specificato sotto.

Fino al 2023

Il Comune di Castel Maggiore ha previsto un'aliquota agevolata ai fini IMU dell' 8 per mille (non è dovuta la TASI) per la seguente casistica:

“Alloggio e pertinenze, nel limite di una per categoria, concessi dal titolare del diritto reale di godimento (proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie) in comodato gratuito a parenti fino al 1° grado (genitori / figli), che la occupino quale loro abitazione principale in base ad un contratto debitamente registrato; per la definizione di abitazione principale si fa riferimento al comma 2, art. 13 del D.Lgs. 201/2011 (dimora abituale e residenza anagrafica); l'aliquota agevolata decorre dalla data di registrazione del contratto con le modalità previste dalla normativa vigente.”

ULTERIORE RIDUZIONE DEL 50%

Il Comune di Castel Maggiore già da molti anni chiedeva la registrazione del contratto e l'utilizzo come abitazione principale da parte del comodatario per accedere all'aliquota agevolata in caso di comodato genitori / figli.

Dal 2016 a questa agevolazione concessa dal comune, si affianca una ulteriore riduzione che coinvolgerà solo i soggetti che rispetteranno tutti i requisiti stabiliti a livello nazionale.

In particolare gli “ulteriori requisiti” richiesti sono due, ovvero che il comodante ed il comodatario risiedano e dimorino entrambi nello stesso comune, cioè Castel Maggiore, e che il comodante non possieda altre abitazioni in Italia, neanche in quota parte.

La L. 208/2015 ha modificato l'art. 13 comma 3 del D.L. 201/2011 introducendo la lettera

0a) nella quale è previsto dal 2016 l'abbattimento del 50% della base imponibile, oltre all'aliquota agevolata deliberata dal comune, nel caso in cui sussistano i seguenti requisiti:

- parentela di 1° grado (genitori / figli)
- contratto di comodato registrato;
- comodatario che utilizza come abitazione principale (residenza e dimora);
- comodante che risiede anagraficamente e dimora abitualmente nello stesso comune della casa data in comodato;
- comodante che possiede un solo immobile in Italia (cioè quello dato in comodato) e al massimo la propria abitazione principale (che non rientri nelle categorie di lusso).

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze in occasione di Telefisco 2016 e poi con la Risoluzione n. 1/DF del 17/02/2016 ha approfondito il concetto di "possesso di un solo immobile" in Italia, chiarendo che si intende riferito ai soli immobili ad uso abitativo.

Di conseguenza il possesso anche solo per una quota parte di un abitazione che non sia la propria abitazione principale, oltre a quella data in comodato, impedisce l'accesso alla riduzione del 50%.

Al contrario il possesso di altri immobili non abitativi, quali per esempio negozi, uffici, terreni, aree edificabili ecc... non fa decadere il diritto alla riduzione.

Per quanto riguarda le eventuali pertinenze comprese nel contratto di comodato registrato, così come avviene per l'aliquota 8 per mille deliberata dal comune, anche la riduzione del 50% si applica solo ad una per categoria catastale (tra C2, C6 e C7).

COMUNICAZIONI DA PRESENTARE PER L'IMU

Il contribuente è tenuto a comunicare al Servizio Tributi la stipula di un nuovo contratto e tutte le variazioni che intervengono successivamente, come la risoluzione dello stesso, in quanto il dato non perviene al Comune in modo automatico dall'Agenzia delle Entrate.

La modulistica è disponibile sul sito internet del comune alla voce IMU web e può essere presentata anche per via telematica, come indicato su tutti i modelli.

In caso di contratto già consegnato in anni precedenti per l'accesso all'agevolazione deliberata dal Comune, in caso di accesso anche alla riduzione del 50% dal 2016 perché in possesso degli ulteriori requisiti, il contribuente è tenuto a presentare una ulteriore comunicazione entro il 16/12/2016.

In mancanza di tale comunicazione la posizione contributiva non verrebbe aggiornata, mantenendo l'aliquota agevolata dell'8 per mille ma non la riduzione del 50% e si incorrerebbe in possibili verifiche per pagamenti inferiori al dovuto.

SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELLE COMUNICAZIONI ED EVENTUALI COSTI A CARICO DEL CONTRIBUENTE

La scadenza per la presentazione delle comunicazioni è il 16/12 dell'anno di riferimento, ma la presentazione non è "a pena di decadenza", quindi vuol dire che se anche il contribuente presenta in ritardo la documentazione ha comunque accesso all'agevolazione se sussistono tutti i requisiti.

Può succedere però che il contribuente, anche solo per negligenza, non presenti entro il 16/12 la modulistica per l'accesso all'agevolazione e il Servizio Tributi successivamente a tale data emetta un avviso di accertamento, perché senza aver presentato la documentazione i pagamenti risultano inferiori al dovuto.

Dopo aver ricevuto la notifica dell'avviso di accertamento, il contribuente presenta la

documentazione e chiede l'annullamento dell'avviso di accertamento.

In questo caso, anche se sussistono tutti i requisiti e viene annullato l'atto, verranno richiesti al contribuente i costi amministrativi sostenuti dal Comune quantificati dal Regolamento Comunale IUC all'art. 15 in Euro 50,00 più le spese di notifica ed il compenso di riscossione sostenuti.

DOMANDE PIU' FREQUENTI

- 1) Possiedo la mia abitazione e un'altra data in comodato a mia figlia entrambe nel Comune di Castel Maggiore. Risulto poi nudo proprietario di una terza abitazione di cui però è usufruttaria mia madre. Posso applicare la riduzione del 50%?**

L'agevolazione spetta, perché è soggetto passivo IMU/TASI solo per due abitazioni, non rileva la nuda proprietà della terza abitazione, per la quale il soggetto passivo è l'usufruttuario.

- 2) Marito e moglie sono proprietari al 50% ciascuno della propria abitazione di un'altra data in comodato alla madre del marito entrambe a Castel Maggiore. Spettano le agevolazioni?**

Sia l'aliquota 8 per mille deliberata dal comune, che la riduzione del 50% spettano solo al marito che rispetta il requisito di parentela di 1° grado con la madre. Per la moglie si tratta della suocera che è un affine di 1° grado e di conseguenza sulla sua quota applicherà l'aliquota 10,00 per mille prevista per i comodati diversi e nessuna riduzione.

- 3) Un contribuente possiede l'abitazione data in comodato al figlio e una parte (es. 33,33%) di un'altra abitazione che non è la sua abitazione principale. Spettano le agevolazioni?**

In questo caso spetta l'aliquota agevolata deliberata dal comune, ma non la riduzione del 50% perché oltre a quella in comodato sussiste il possesso di un'abitazione che non è quella principale.

- 4) Il contribuente è in affitto a Castel Maggiore e l'unica abitazione che possiede nel medesimo comune l'ha data in comodato alla figlia. Posso applicare la riduzione del 50%?**

L'agevolazione spetta, perché possiede una sola abitazione data in comodato alla figlia e risiede nello stesso comune. Al contrario se padre e figlia risiedessero in due comuni diversi la riduzione del 50% non spetterebbe. Rimane fermo l'accesso all'aliquota agevolata deliberata dal comune.

COMODATO TRA COMPROPRIETARI

Esempio

Padre e figlio sono contitolari di un appartamento, 50% ciascuno.

Ci vive ed è residente il figlio.

Per il figlio è abitazione principale.

Il padre invece per il proprio 50% registra un contratto di comodato.

La domanda è:

il contratto di comodato registrato dà diritto all'aliquota agevolata per la quota del padre e alla riduzione del 50% (se ovviamente ci sono tutti i requisiti)?

Risposta

Negli anni la Cassazione ha esaminato i casi di un contitolare che era in locazione dagli altri contitolari (quindi pagava un affitto) per il bene in comproprietà, ritenendo quindi valido un contratto di affitto tra contitolari.

In una sentenza del 2022 invece la stessa Cassazione ha esaminato il caso di esenzione ICI per assimilazione (quindi esenzione completa, non aliquota agevolata) e ha ritenuto che il contratto di comodato non fosse da ritenersi valido perché andava a dare una agevolazione di completa esenzione ai contitolari che non abitavano la casa.

Da questa sentenza alcuni consulenti fiscali hanno ritenuto di non applicare più la riduzione del 50% in caso di comproprietari, ma hanno mantenuto l'aliquota agevolata deliberata dal comune.

Considerato che il contitolare che vive nella casa ha diritto di viverci in quanto contitolare, ma che senza atti tra le parti anche gli altri contitolari (quindi nel caso di esempio anche il padre) potrebbe vantare lo stesso diritto, il contratto registrato tra le parti ne riserva l'uso esclusivo ad uno solo (il figlio), ha quindi una sua funzione di garanzia.

Dato atto inoltre che la sentenza di Cassazione del 2022 parla di un caso molto particolare, ovvero l'assimilazione all'abitazione principale con completa esenzione quindi che era vigente ai tempi dell'ICI, e fa espresso riferimento al fatto che per rientrare nella definizione di abitazione principale bisognava risiedere e dimorare nella casa mentre in caso di assimilazione con comodato si andava ad esentare anche i contitolari che non ci abitavano, quindi si realizzava una agevolazione ritenuta eccessiva.

Ma da quando è vigente l'IMU questa assimilazione e quindi esenzione completa non esiste più, si parla solo di agevolazioni come riduzioni o aliquote agevolate.

Si ritiene ancora applicabile sia l'aliquota deliberata dal comune (che in caso di genitori e figli con occupante residente è dell'8 per mille) che la riduzione statale del 50% se si hanno gli ulteriori requisiti previsti (residenza nello stesso comune e non possesso di altri immobili abitativi).

Si riportano le sentenze e note che hanno portato a questa considerazione:

Corte di Cassazione sentenza n. 3143 del 22/05/1982

“condomino conduttore del bene indiviso in virtù di contratto di locazione, stipulato con gli altri comproprietari in veste di locatori”

Faq IFEL 29/01/2016 e 12/02/2016

9) È possibile un comodato tra comproprietari?

In situazione di comproprietà fra più soggetti di un immobile il conferimento del godimento dell'intero bene ad uno solo non dovrebbe essere qualificabile come comodato, in quanto uno dei due soggetti utilizza il bene in qualità di comproprietario e non comodatario. Tuttavia, non si rinvergono nella normativa particolari elementi ostativi al diritto ad usufruire dell'agevolazione in commento, qualora i comproprietari rispettino tutti i requisiti previsti dalla norma.

Il sole 24 ore 11/03/2016 di Baldoni

Comodato e comproprietà

Molto delicata è la questione circa l'ammissibilità di un contratto di comodato stipulato tra due comproprietari dello stesso immobile. Secondo alcuni, nel caso in cui un immobile sia utilizzato da uno solo dei comproprietari, non si realizza appieno lo schema legale del comodato, poiché il soggetto utilizza l'immobile come comproprietario e non come comodatario.

Inoltre, in tal caso, non si avrebbe l'obbligo di restituzione del bene.

Tuttavia, tale tesi non convince poiché il rapporto di comodato tra comproprietari avrebbe la funzione di

garantire a uno dei due l'uso esclusivo dell'immobile, situazione che in mancanza di un contratto con cui si riserva l'uso dell'immobile a uno dei comproprietari non potrebbe realizzarsi. Va rammentato, infatti, che a norma dell'articolo 1102 del Codice Civile, ciascun soggetto partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune, purchè non impedisca agli altri di poter fare altrettanto. Quindi, in assenza di un contratto di comodato, il comproprietario non potrebbe precludere all'altro l'uso del bene. Peraltro, a mente dell'articolo 1103 del codice civile, ciascun comproprietario può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento del bene nei limiti della sua quota.

Corte di Cassazione sentenza n. 330 del 11/01/2001

“Invero, quando il potere dispositivo della cosa appartiene a più soggetti nella forma della comunione in senso specifico ex art. 1100 cod. civ., tutti possono, rinunciando al godimento diretto, concederla in affitto a terzi ed anche a taluno soltanto dei contitolari (...).”

“(...) la giurisprudenza di legittimità precisa, in via generale, in via generale ancora in riferimento all'acquisto da parte del conduttore della quota pro-indiviso del bene locato, la concettuale compatibilità della contemporanea condizione di comproprietario e di locatari del bene comune o parte di esso.”

Corte di Cassazione Ordinanza n. 37346 del 02/12/2022

La sentenza parla di esenzione ICI come abitazione assimilate a quella principale per comodato a parenti e affini entro il secondo grado che li utilizzano come abitazione principale.

E' il caso di comproprietà tra tre sorelle, due concedono in comodato alla terza.

Nella sentenza viene indicato che si presuppone che chi riceve in comodato non vanta alcun diritto sull'immobile in questione, potendo destinarlo ad abitazione principale solo in virtù del contratto di comodato. Citano l'art. 1102 comma 1 del cod. civ. secondo cui ciascun comproprietario può servirsi del bene comune, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, non avendo bisogno a tal fine di una concessione degli altri comproprietari per il godimento esclusivo dell'intero bene, che trova giustificazione nella sola spettanza della quota di comproprietà.

La decisione della Corte parte dal fatto che diversamente (cioè se si riconoscesse l'assimilazione ai fini ICI) il comproprietario non residente beneficerebbe dell'esenzione pro-quota – a differenza degli altri comproprietari – senza aver fissato la dimora abituale nell'immobile.

La Corte chiarisce infine che in caso di ICI l'assimilazione all'abitazione principale con Regolamento Comunale per i comodati è riferita alla sola ipotesi in cui il possessore conceda in comodato ad un parente o affine fino al secondo grado che non vanta alcun diritto sull'immobile, ne discende che non può rientrarvi l'ipotesi di concessione in comodato tra comproprietari del medesimo immobile.