



## **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 - Fax 051/6386800

e-mail: [entrate@comune.castel-maggiore.bo.it](mailto:entrate@comune.castel-maggiore.bo.it) pec: [comune.castelmaggiore@pec.renogalliera.it](mailto: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**

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.