



Il comodato gratuito nel Regolamento IUC del Comune di Scanno

Prevista l'aliquota agevolata dello 0,46% dal 2013 al 2019

di Roberto Nannarone

Nel mio intervento pubblicato ieri sul quotidiano online de *Il Gazzettino della Valle del Sagittario*, ho avuto modo di puntualizzare che ai sensi del comma 162 della legge 296/2006, *“Gli avvisi di accertamento in rettifica e d’ufficio devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati; ..”*.

Tutti gli avvisi di accertamento **emessi in data 13 dicembre 2021** dal Comune di Scanno per il recupero dell’IMU e della TASI riportano la seguente identica **motivazione stereotipa, generica e contraddittoria**: *“Esaminata la dichiarazione, i versamenti e la documentazione in possesso dell’ufficio, sulla base delle risultanze catastali e delle banche dati ufficiali fornite dal Ministero dell’Economia e delle Finanze, ecc, si è riscontrato un parziale/tardivo pagamento dell’imposta in acconto e/o a saldo, eventualmente derivante da una infedele/incompleta/inesatta dichiarazione o denuncia, così come risulta dalla scheda contenente il dettaglio degli immobili”*. Ad essi è allegato il **prospetto riepilogativo della liquidazione dell’imposta**, con l’applicazione dell’**aliquota IMU dello 0,890%** o dell’**aliquota TASI dello 0,170%**, che non integra assolutamente la presunta “motivazione” dell’atto di recupero delle imposte.

Negli avvisi è riportato un elenco di norme e regolamenti, ma non viene indicata, sebbene rilevante per l’anno 2016, la **Risoluzione n. 1/DF prot. n. 3946 del 17 gennaio 2016 del Ministero dell’Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Finanze**, e, pur essendo indicato il **D.L. 6 dicembre 2011 n. 201**, non viene richiamato l’**articolo 13, comma 6**, che riveste una particolare rilevanza per le scelte operate dal Comune di Scanno nell’istituire fin dal 2013 una specifica agevolazione per le abitazioni date in “comodato gratuito”.

Con **deliberazione n. 20 del 16 novembre 2013**, il Consiglio Comunale di Scanno ha approvato il **“Regolamento per la disciplina dell’Imposta Municipale Propria “I.M.U.”**, prevedendo, all’**articolo 9, comma 9**, che *“Gli immobili concessi in uso gratuito a familiari e parenti, anche con contratto registrato, sono considerate seconde case. Usufruiscono di un’aliquota agevolata gli immobili concessi in uso gratuito a parenti di primo grado (genitori/figli), a condizione che sussistano contemporaneamente i seguenti requisiti ...”*.

In base alla facoltà concessa ai Comuni di aumentare o ridurre di tre punti l’aliquota base dello 0,76%, il Consiglio Comunale approvava contemporaneamente anche le **aliquote per l’Imposta Municipale Propria (I.M.U.) per l’anno 2013** istituendo, per la prima volta, l’**“aliquota dello 0,46% (zero virgola quarantasei per cento) per gli immobili concessi in uso gratuito a parenti di primo grado (genitori/figli), anche senza contratto di comodato registrato, a condizione che ...”**, applicate senza aumenti o diminuzioni fino al **2019**.

Il **“Regolamento IUC”**, approvato con **Deliberazione n. 20 del 23 maggio 2014** e modificato dal Consiglio Comunale il 30 dicembre 2016 (del. n. 42), prevedeva all’**art. 17, comma 9** la seguente agevolazione: *“Gli immobili concessi in uso gratuito a familiari e parenti, anche con contratto registrato, sono considerate seconde case. Usufruiscono di un’aliquota agevolata gli immobili concessi in uso gratuito a parenti di primo grado (genitori/figli), a condizione che sussistano contemporaneamente i seguenti requisiti ...”*.

Nel 2016 non sono state istituite nuove aliquote IMU e TASI, contrariamente a quanto indicato negli accertamenti, perché il Consiglio Comunale ha confermato quelle applicate nel 2015, (del. n. 12 dell’8 maggio 2016 di ratifica della del. di G.C. n. 47 del 29 aprile 2016).



La **legge finanziaria 2016** (L. 28 dicembre 2015, n. 208) aveva apportato alcune novità recepite dal Consiglio Comunale: a partire dal 1° gennaio 2016 è stata abrogata l'equiparazione all'abitazione principale dell'immobile concesso in comodato gratuito a favore di parenti entro il primo grado in linea retta ed è stato imposto *ex lege* il beneficio della **riduzione al 50% della base imponibile** per le unità immobiliari, diverse da quelle classificate nelle categorie di lusso, concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado, che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto venga registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché abbia la dimora abituale nello stesso comune in cui era situato l'immobile concesso in comodato.

Con deliberazione n. 42 del 30 dicembre 2016, la novità della finanziaria 2016 è stata recepita all'**articolo 13 comma 7 lett. c)** del "**Regolamento**", ma sulla riduzione dell'imponibile al 50% andavano applicate l'**aliquota ordinaria dell'IMU dello 0,890%** e della **TASI allo 0,170%**. Veniva confermata la norma regolamentare dell'**art. 17, comma 9**, che prevedeva invece l'applicazione dell'**aliquota ridotta dello 0,460% soltanto per l'IMU**.

Il Consiglio Comunale ha approvato nuovamente le aliquote I.M.U. nell'**anno 2018** (deliberazioni n. 5 del 22 marzo 2018 e n. 10 del 24 aprile 2018), confermando l'**aliquota ridotta dello 0,46%** per le "*Unità immobiliari ad uso abitativo e relative pertinenze, quest'ultime nella misura massima di una (C2, C6 o C7) per immobile, concesse in comodato gratuito dal proprietario ai propri parenti in linea retta di 1° grado (genitore-figlio, figlio-genitore) (Art. 17, comma 9, Regolamento IUC)*". L'attuale Amministrazione ha confermato le stesse aliquote per l'**anno 2019**, con deliberazione **n. 3 del 1° aprile 2019**.

Tutte le deliberazioni sono state pubblicate sul sito del Dipartimento delle Finanze senza alcuna eccezione e contestazione delle previsioni regolamentari e delle aliquote approvate.

La possibilità di confermare nel regolamento comunale l'aliquota ridotta per le abitazioni date in comodato gratuito, con condizioni diverse da quelle introdotte *ex lege* nel 2016, presente nella vecchia disciplina era esercitabile anche con la nuova IMU, in vigore dal 1° gennaio 2020. L'attuale Amministrazione, invece, non ha voluto recepire la proposta avanzata dal Gruppo di Minoranza, in sede di approvazione nel 2020 del nuovo regolamento!

Facendo un po' di conti ed in presenza di un solo immobile concesso in comodato gratuito, ci si accorge che usufruendo dell'agevolazione della riduzione al 50% dell'imponibile le imposte da versare erano inferiori a quelle previste con l'aliquota agevolata, perché le imposte IMU e TASI erano ridotte al 50%, mentre la riduzione dell'aliquota allo 0,460% incideva soltanto sull'IMU e non sulla TASI liquidata invece con l'aliquota ordinaria dello 0,170%.

Nel caso in cui il comodante non avesse rispettato i requisiti per l'applicazione dell'agevolazione statale (riduzione imponibile al 50%), avrebbe potuto applicare la sola aliquota agevolata, nel rispetto dei requisiti previsti dall'art. 17, comma 9, del Regolamento.

Conclusione: Gli avvisi di accertamento, con i quali l'Ufficio Tributi intende recuperare la differenza delle Imposte IMU e Tasi per gli immobili dati in comodato gratuito, per i quali è stata applicata l'aliquota agevolata, sono da considerare illegittimi, sia perché non *motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati*, sia perché sono emessi in violazione di una norma statale (**art. 13, comma 6, DL 201/2011**) e della norma regolamentare (**art. 17, comma 9**), a fronte di versamenti correttamente effettuati dai contribuenti applicando l'aliquota dello 0,460% per l'IMU e dello 0,170% per la TASI (quest'ultima ridotta al 90%, come previsto dalla legge statale per il comodante).