



Alloggi concessi in comodato a parenti entro il primo grado

Dal 2016 cumulabilità delle agevolazioni IMU?

di Roberto Nannarone

Sul sito del Comune di Scanno è postato il link che consente di liquidare l'IMU, con l'utilizzo dell'applicazione personalizzata del sito www.amministrazionicomunali.it.

Il "Calcolo IMU-TASI" è un servizio fornito gratuitamente all'utente che può compilare il report della liquidazione delle imposte, inserendo tutti gli immobili di proprietà, e generare anche il Modello F24, che può essere stampato e utilizzato per i versamenti.

Sulla pagina di amministrazionicomunali.it sono presenti, inoltre, anche i link per la liquidazione dell'IMU-TASI dal 2016 in poi, per consentire ai contribuenti di liquidare le imposte, qualora non le avesse versate, prima della notifica dell'accertamento da parte del Comune, applicando l'istituto del ravvedimento operoso, con la riduzione delle sanzioni.

Utilizzando i link per la liquidazione dell'IMU dall'anno 2016 e fino al 2019, emerge una piacevole sorpresa per coloro che hanno provveduto a registrare fin dal 2016 il contratto di comodato gratuito per l'abitazione concessa in uso a parenti di primo grado.

Con deliberazione n. 20 del 2013 di Consiglio Comunale, sono state approvate le aliquote IMU, applicate dal 2013 al 31 dicembre 2019, tra le quali era prevista l'**aliquota agevolata al 4,6 per mille** per gli alloggi, fino ad un massimo di due, concessi in comodato gratuito a parenti del comodante entro il primo grado, nel rispetto dei requisiti previsti dal Regolamento IUC, al quale occorre far riferimento per i dettagli (art. 17, comma 9).

All'aliquota agevolata introdotta dal Comune, dal 2016 si è aggiunta una ulteriore agevolazione introdotta *ex lege* dallo Stato, che comporta la riduzione al 50% della base imponibile del fabbricato, nel rispetto dei requisiti previsti dalla legge finanziaria 2016.

Come in numerosi altri Comuni italiani, l'agevolazione statale rappresentava un sottoinsieme dell'agevolazione comunale e, pertanto, era possibile per il comodante poter fruire di entrambe le agevolazioni, ma per un solo alloggio, se avesse rispettato i requisiti per l'applicazione dell'aliquota agevolata e quelli per l'applicazione della riduzione del 50% della base imponibile, primo fra tutti, la registrazione del contratto di comodato.

Quindi, se il comodante/proprietario avesse rispettato tutti i requisiti previsti per l'applicazione dell'agevolazione statale, avrebbe avuto senz'altro diritto di richiedere per lo stesso immobile e per una sola volta anche l'applicazione dell'aliquota agevolata.

Nel caso, invece, non avesse rispettato i requisiti per l'applicazione dell'agevolazione statale, avrebbe potuto applicare la sola aliquota agevolata del 4,6 per mille.

Utilizzando il programma di amministrazionicomunali.it, nelle schede allegate ho evidenziato le due liquidazioni, applicando, nella prima, l'agevolazione statale e nella seconda la sola agevolazione comunale con l'aliquota al 4,6 per mille.

Dal confronto delle due liquidazioni ci si accorge facilmente quanto sia vantaggiosa per il residente la "cumulabilità" delle due agevolazioni, che consente di versare l'IMU con l'aliquota agevolata del 4,6 per mille ridotta al 50%, cumulata con l'agevolazione statale.

Il Comune di Reggio Emilia, che ha adottato l'aliquota IMU ridotta anche nel 2020 e 2021, (contrariamente al nostro Comune!), ha pubblicato sul suo sito web una esauriente guida esplicativa sulle modalità di applicazione delle due agevolazioni: <https://www.comune.re.it/retecivica/urp/retecivi.nsf/PESDocumentID/A2749265306534FDC1257F7800436BEC?opendocument>. E non è il solo Comune italiano ad averlo fatto.

In assenza delle agevolazioni per il comodato, le **aliquote ordinarie previste nel 2016** erano dell'**8,9 per mille** per l'IMU e dell'**1,7 per mille** per la TASI, trattandosi di "altre abitazioni", con la seguente liquidazione delle imposte applicate ad una rendita di euro 500: **euro 747,60** per l'IMU ed **euro 142,80** per la TASI, per complessivi **euro 890,40**

AGEVOLAZIONE STATALE – Riduzione imponibile al 50% e aliquota agevolata 0,460%

L'esempio della liquidazione è riferito ad un alloggio con la rendita di euro 500. L'importo da versare è di **euro 257,46** (di cui € 193,20 per IMU ed € 64,26 per TASI).

Comune di Scanno
Provincia dell'Aquila

CALCOLO IMU-TASI 2016 E STAMPA MODELLO F24

Delibere - Regolamenti
 DELIB ALIQUOTE IMU 2020
 REGOLAMENTO IMU 2020
 IMU 2021 con ravvedimento
 CALCOLO IMU 2021
 IMU 2020 con ravvedimento
 CALCOLO IMU 2020
 Dichiarazioni IMU
 DICHIARAZIONE IMU
 DICHIARAZIONE IMU TASI ENC
 IUC 2019 con ravvedimento
 IMU IMU TASI TASI
 IUC 2018 con ravvedimento
 IMU IMU TASI TASI
 IUC 2017 con ravvedimento
 IMU IMU TASI TASI
 IUC 2016 con ravvedimento
 IMU IMU TASI TASI
 IUC 2015 con ravvedimento
 IMU IMU TASI TASI

Per il Calcolo IMU-TASI 2016 e la stampa del Modello F24 cliccare sul tasto "Aggiungi immobile"

AGGIUNGI IMMOBILE CANCELLA IMMOBILI STAMPA REPORT CARICA IMMOBILI SALVA IMMOBILI

Immobile	Rendita	Rivalutata	Valore	Possesso	Mesi	Aliquota	Imposta	Detraz.	Dovuto
Abitazione (Cat. da A/2 ad A/7)	500,00	525,00	84.000,00	100%	12	4.6‰	193,20		193,20
concessa in comodato gratuito a condizioni di Legge (riduzione 50% base imponibile) - I501						1.7‰	64,26		64,26
Totale IMU							€ 193,20		
Totale TASI									€ 64,26

Oltre all'agevolazione introdotta dallo Stato nel 2016, che comporta la riduzione al 50% della base imponibile del fabbricato, qualora siano rispettati i requisiti previsti dalla legge finanziari 2016 (primo fra tutti quello della registrazione del contratto di comodato presso l'Agenzia delle Entrate), il programma di *amministrazionicomunali* applica automaticamente anche l'aliquota agevolata al 4,6 per mille per l'IMU, prevista dal Regolamento comunale per gli alloggi concessi in comodato gratuito a parenti entro il primo grado del comodante, ove siano rispettati i requisiti previsti dal Regolamento.

AGEVOLAZIONE COMUNALE – Aliquota agevolata 0,460%

L'esempio della liquidazione è riferito ad un alloggio con la rendita di euro 500. L'importo da versare è di **euro 514,92** (di cui € 386,40 per IMU ed € 128,52 per TASI).

Comune di Scanno
Provincia dell'Aquila

CALCOLO IMU-TASI 2016 E STAMPA MODELLO F24

Delibere - Regolamenti
 DELIB ALIQUOTE IMU 2020
 REGOLAMENTO IMU 2020
 IMU 2021 con ravvedimento
 CALCOLO IMU 2021
 IMU 2020 con ravvedimento
 CALCOLO IMU 2020
 Dichiarazioni IMU
 DICHIARAZIONE IMU
 DICHIARAZIONE IMU TASI ENC
 IUC 2019 con ravvedimento
 IMU IMU TASI TASI
 IUC 2018 con ravvedimento
 IMU IMU TASI TASI
 IUC 2017 con ravvedimento
 IMU IMU TASI TASI
 IUC 2016 con ravvedimento
 IMU IMU TASI TASI
 IUC 2015 con ravvedimento
 IMU IMU TASI TASI

Per il Calcolo IMU-TASI 2016 e la stampa del Modello F24 cliccare sul tasto "Aggiungi immobile"

AGGIUNGI IMMOBILE CANCELLA IMMOBILI STAMPA REPORT CARICA IMMOBILI SALVA IMMOBILI

Immobile	Rendita	Rivalutata	Valore	Possesso	Mesi	Aliquota	Imposta	Detraz.	Dovuto
Abitazione (Cat. da A/2 ad A/7) e pertinenze, concessa in uso gratuito a parenti in linea retta di 1° grado - I501	500,00	525,00	84.000,00	100%	12	4.6‰	386,40		386,40
						1.7‰	128,52		128,52
Totale IMU							€ 386,40		
Totale TASI									€ 128,52

Ai sensi dell'art. 17, comma 9, del Regolamento comunale - qualora siano rispettati i requisiti in esso previsti - il programma di *amministrazionicomunali* applica automaticamente l'aliquota agevolata al 4,6 per mille per l'IMU, per un massimo di due alloggi concessi in comodato gratuito dal comodante a parenti entro il primo grado, riducendo al 90% la TASI, come previsto dalla legge statale, per le quali l'aliquota è al 1,7 per mille, trattandosi di seconde case. Le aliquote vengono applicate sulla base imponibile intera dei fabbricati, senza la riduzione al 50%.