



Ancora sul comodato gratuito previsto dal Comune di Scanno Le FAQ dell'IFEL – Fondazione ANCI del 21 marzo 2016

di Roberto Nannarone

I chiarimenti forniti dall'IFEL – Fondazione ANCI, con le F.A.Q. del 21 marzo 2016, relative ai quesiti posti dai partecipanti ai webinar “Aggiornamento sulle disposizioni in materia di entrate introdotte dalla Legge di stabilità 2016” del 29 gennaio e del 12 febbraio 2016, sono talmente chiari da non richiedere ulteriori approfondimenti.

Ho avuto modo di consultare tali F.A.Q., unitamente alla **Legge finanziaria 2016** ed alla **Risoluzione n. 1/DF** del 17 gennaio 2016 del MEF – Dipartimento delle Finanze, quando ho preparato le modifiche apportate al Regolamento IUC, poi approvate dal Consiglio Comunale il 30 dicembre 2016.

Nell'anno 2016 non era previsto dalla legge finanziaria l'obbligo di deliberare nuovamente le aliquote dei tributi IMU e TASI, se non per eventuali riduzioni delle aliquote o ampliamento delle agevolazioni tributarie, perché in quell'anno, con il divieto degli aumenti dei tributi locali, restavano in vigore le aliquote applicate nell'anno 2015.

Dal 1° gennaio 2016, la legge di stabilità, oltre alla novità dell'agevolazione statale della riduzione al 50% della base imponibile con l'applicazione dell'aliquota ordinaria (a Scanno dello 0,89%) per la liquidazione dell'IMU e dello 0,17% per la liquidazione della TASI, in caso di concessione in comodato gratuito di una abitazione con “contratto registrato”, aveva disposto che il Comune con proprio regolamento non poteva assimilare tale alloggio all' “abitazione principale” (che fino al 2015 comportava l'esenzione dal pagamento dell'IMU).

Il Comune di Scanno, nel suo Regolamento IUC, non ha mai previsto l'assimilazione dell'abitazione concessa in comodato gratuito ai parenti in linea retta al “abitazione principale” ed ha sempre considerato tale abitazione come “seconda casa”, prevedendo soltanto un'aliquota agevolata ridotta allo 0,46% per l'IMU, senza pretendere la presentazione del contratto di comodato “registrato”, ma una semplice autocertificazione.

Di seguito indico alcuni quesiti, con le relative risposte fornite dall'IFEL che ritengo siano esaustive per comprendere che l'agevolazione prevista dal Comune di Scanno per il “comodato gratuito”, senza la presentazione del contratto “registrato” ma con la semplice riduzione dell'aliquota IMU allo 0,46%, sia legittima, anche, se, purtroppo, in vigore fino al 31 dicembre 2019, perché l'attuale Amministrazione di maggioranza, in sede di esame del nuovo Regolamento IMU nel 2020, non ha voluto approvare l'emendamento presentato dal gruppo di minoranza per confermare l'agevolazione prevista in passato.

11) Come ci dobbiamo comportare con gli immobili concessi in comodato a genitori o figli prima dell'entrata in vigore della legge di stabilità del 2016?

“Se, invece, il Comune non aveva disposto l'assimilazione all'abitazione principale ma aveva previsto un'aliquota agevolata, questa continuerà ad applicarsi con le regole comunali e si cumulerà con quella statale, limitatamente ai casi che rispettano le condizioni previste dalla legge n. 208 del 2015”.

**13) Se è data in comodato anche la pertinenza su questa si applica l'abbattimento?**

Per quanto riguarda le pertinenze, occorre considerare che il codice civile prevede che queste seguono lo stesso regime giuridico del bene principale, se non diversamente disposto. Ai fini IMU, per le abitazioni principali, come noto, è diversamente disposto, prevedendo la norma un vincolo al numero e tipo di pertinenza (un solo C/6, C/2 e C/7). Nel caso dei comodati, non operando più l'assimilazione all'abitazione principale e non essendo previsto alcun vincolo (si veda anche il parere del Consiglio di Stato n. 1279/1998 del 24/11/1998), in base ad una rigida applicazione della legge dovrebbero accedere alla riduzione della base imponibile tutte le pertinenze effettivamente concesse in comodato, anche due C/6, ovviamente a condizione che queste siano indicate nel contratto di comodato. Tuttavia, il Dipartimento delle finanze nella risoluzione n. 1 del 2016 ha ritenuto che anche per le abitazioni date in comodato valgono gli stessi limiti previsti per le pertinenze delle abitazioni principali,

18) Il nostro comune aveva previsto per il 2015 un'aliquota IMU ridotta per i comodati (fino a € 500,00 di rendita), per il 2016 dobbiamo ridurre la base imponibile del 50% e applicare un'aliquota ridotta fino a €. 500,00 di rendita?

Si faccia l'esempio di un'abitazione con rendita pari a 700 euro. Il contribuente pagherà l'imposta dovuta per i primi 500 euro di rendita con la riduzione al 50% della base imponibile e l'aliquota agevolata deliberata dal Comune. Gli altri 200 euro di rendita, saranno soggetti sempre all'abbattimento del 50% della base imponibile, ma per questo occorre utilizzare l'aliquota ordinaria stabilita dal Comune. Se non si rispettano i parametri previsti dalla legge, invece, non opererà la riduzione della base imponibile e si utilizzeranno le due aliquote previste dal Comune, esattamente come per il 2015.

20) In caso di aliquote agevolate nel 2015 per immobili in comodato nel 2015 (parenti entro il secondo grado) si deve mantenere l'agevolazione per non aumentare l'imposta rispetto al 2015?

In generale, si ritiene che il Comune non possa "revocare" agevolazioni già concesse perché in tal modo si disporrebbe un aumento delle aliquote, anche se non con riferimento alla generalità dei contribuenti. Nel caso prospettato, peraltro, vi saranno casi di cumulo tra l'agevolazione comunale e quella statale e casi in cui si renderà applicabile la sola aliquota comunale, ad esempio nel caso di abitazioni concesse in comodato a parenti di secondo grado.

22) Per i comodati per i quali si rende applicabile la sola aliquota prevista dal Comune nel 2015, senza accedere alla riduzione del 50% dell'imponibile prevista con la normativa statale si chiede se i contratti di comodato devono essere comunque registrati?

L'aliquota agevolata stabilita dal Comune si applicherà alle condizioni stabilite dal Comune. Pertanto, se non è stato richiesto un contratto di comodato scritto registrato, non occorrerà richiederlo. Allo stesso tempo, però, se il Comune ha subordinato l'utilizzo dell'aliquota agevolata, ad esempio, alla presentazione di una comunicazione a pena di decadenza, questa continuerà ad essere presentata.