

AGGIORNAMENTI IMU/TASI DOPO LA LEGGE DI STABILITA' 2016

IMU

La legge di stabilità 2016, la legge 28 dicembre 2015, n. 208, art.1, comma 10, ha modificato radicalmente il trattamento ai fini IMU/TASI delle abitazioni concesse in comodato uso gratuito ai parenti.

Vi è la possibilità di dimezzare la base imponibile qualora siano contemporaneamente presenti le seguenti condizioni:

- L'abitazione concessa in comodato non deve essere accatastata in A/1, A/8 e A/9;
- L'abitazione deve essere concessa in comodato a parenti in linea retta di primo grado che la utilizzino come abitazione principale;
- Il contratto di comodato deve essere registrato (ai sensi dell'art.13 c. 1, DPR n. 131/1986, entro venti gg. dalla data del contratto stesso);
- Il comodante può avere al massimo un altro immobile in Italia (oltre all'abitazione concessa in comodato), nello stesso Comune del comodatario, utilizzato dal comodante stesso come abitazione principale, non accatastato in A/1, A/8 e A/9 – il Mef ha precisato che deve intendersi sottinteso che il secondo immobile vietato è solo l'immobile "abitativo", per cui non si devono contare eventuali possessi non solo di terreni agricoli o aree fabbricabili, ma anche di ogni tipologia di fabbricato non abitativo, quali negozi, capannoni, ecc..;
- Il comodante deve presentare la dichiarazione IMU/TASI entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento, attestando il rispetto delle condizioni richieste.

Dunque, per avere il dimezzamento della base imponibile per l'intero anno 2016 per le abitazioni date in comodato, il contratto avrebbe dovuto essere registrato entro il 20/01/2016; in caso contrario, il dimezzamento della base imponibile opererebbe solamente dal mese della registrazione (qualora dalla data di registrazione alla fine del mese vi siano almeno 15 giorni, altrimenti, il dimezzamento della base imponibile opererebbe dal mese successivo). Inoltre, la registrazione del contratto di comodato comporta un'imposta di registro pari a euro 200, cui vanno aggiunti euro 16 per il bollo su ogni quattro pagine di contratto.

Per il trattamento delle pertinenze delle abitazioni concesse in comodato (immobili classificati nelle categorie C/2, C/6 o C/7), vista l'incertezza normativa che dà adito a diverse interpretazioni, si rimanda a quanto deliberato espressamente dal Comune di Zimella.

AGEVOLAZIONI IMU PER TERRENI

A seguito dei commi 8, lettere b) e c), e 11 della legge di stabilità 2016, L'IMU non è dovuta per i terreni:

- ricadenti in aree montane o di collina, secondo la circolare ministeriale n. 9/1993;
- posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, a prescindere dall'ubicazione dei terreni;
- ubicati nei comuni delle isole minori, secondo l'elenco contenuto nell'allegato A della legge 448/2001 (in pratica, tutte le isole italiane, escluse Sardegna e Sicilia);
- con immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile, a prescindere dall'ubicazione e dal possesso.

Il non assoggettamento all'IMU comporta che i redditi dominicali di questi terreni siano imponibili ai fini Irpef e relative addizionali comunale e regionale. Infatti, viene meno l'effetto sostitutivo IMU/Irpef previsto dal D.Lgs. 23/2011, secondo cui l'imposta municipale sostituisce l'imposta sul reddito in relazione al reddito fondiario dei fabbricati non locati e, per la componente dominicale, dei terreni non affittati. Il comma 909 della legge di stabilità 2016 ha innalzato dal 7 al 30%, a decorrere dal 2016, il moltiplicatore per la rivalutazione dei redditi dominicale e agrario (ne sono esclusi i terreni agricoli e quelli non coltivati posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola).

TASI

Si rimanda a quanto sopra scritto per l'IMU per quanto riguarda la disciplina delle abitazioni concesse in comodato uso gratuito ai parenti.

L'art.1, comma 14, lettera a), della legge n. 208/2015, modificando il comma 639 art. 1 della legge n. 147/2013, ha stabilito l'esenzione TASI per le case destinate ad abitazione principale del proprietario, nonché dell'utilizzatore. L'esenzione non si applica qualora le abitazioni siano accatastate come A/1, A/8 o A/9.

Dunque, è esente da TASI, per la sua quota, il comodatario che utilizzi la casa ricevuta in comodato come abitazione principale (a meno che non sia accatastata come A/1, A/8 o A/9), mentre il comodante, qualora siano rispettate tutte le condizioni disposte dal comma 10 art. 1 L. 208/2015, calcola la TASI con l'aliquota ordinaria, applicando la quota a carico del proprietario. Quindi, il rispetto delle condizioni previste per i comodati, è importante solamente per il proprietario-comodante: in ogni caso l'utilizzatore che adibisca ad abitazione principale una casa non accatastata come A/1, A/8 o A/9 è esente da TASI.