

**I.M.U. 2016**  
**ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO A PARENTI IN LINEA RETTA**  
**DI PRIMO GRADO**

**Le novità della Legge 28 dicembre 2015, n. 208**

**(Legge di Stabilità 2016)**

L'art. 1 comma 10 della Legge di Stabilità, in particolare ha introdotto le seguenti novità alla normativa I.M.U. per quanto concerne la concessione di abitazioni in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori ⇒ figli o figli ⇒ genitori).

**Testo della norma:**

**“Comma 10. Comodati**

10. All'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 2, le parole da: «, nonché l'unità immobiliare» fino a: «non superiore a 15.000 euro annui» sono soppresse;

***b) al comma 3, prima della lettera a) e' inserita la seguente: «0a) per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui e' situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23»;***

Nel dettaglio: per le abitazioni concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta di 1° grado, la base imponibile (rendita catastale rivalutata del 5% x 160) è ridotta al 50%, ma con le seguenti, tassative, limitazioni:

- 1) L'agevolazione non compete per gli immobili di lusso (categoria A1, A8 e A9);
- 2) Il comodato deve essere attestato da regolare contratto, registrato o da registrarsi, presso l'Agenzia delle Entrate;
- 3) La decorrenza non può che decorrere dalla data risultante dal contratto;
- 4) E' obbligatoria la presentazione della dichiarazione I.M.U., mediante l'apposito modello ufficiale, con la quale attestare il possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione;
- 5) Il comodante non deve possedere in tutto il territorio italiano, neppure in percentuale, altri immobili oltre quello concesso in comodato oltre, eventualmente, a quello adibito a propria abitazione principale, sito nello stesso comune in cui è ubicato l'immobile dato in comodato;
- 6) L'agevolazione è estesa anche alle pertinenze, purché della relativa concessione in comodato ne sia fatta espressa menzione nel contratto.

## **Commi 11-16. Tasi**

11. Al comma 8 dell'articolo 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, l'ultimo periodo e' soppresso.

12. All'articolo 8, comma 1, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e' aggiunto il seguente periodo: «Le disposizioni di cui al presente comma si applicano, dal periodo d'imposta 2014, anche all'imposta municipale immobiliare della provincia autonoma di Bolzano, istituita dalla legge provinciale 19 aprile 2014, n. 3, ed all'imposta immobiliare semplice della provincia autonoma di Trento, istituita dalla legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14».

13. A decorrere dall'anno 2016, l'esenzione dall'imposta municipale propria (IMU) prevista dalla lettera h) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, si applica sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993. Sono, altresì, esenti dall'IMU i terreni agricoli:

a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;

b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448; c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile. A decorrere dall'anno 2016, sono abrogati i commi da 1 a 9-bis dell'articolo 1 del decreto-legge 24 gennaio 2015, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2015, n. 34.

14. All'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147:

a) al comma 639, le parole: «a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile» sono sostituite dalle seguenti: «a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, escluse le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9»;

b) il comma 669 e' sostituito dal seguente: «669. Il presupposto impositivo della TASI e' il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati e di aree edificabili, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli e dell'abitazione principale, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9»;

c) al comma 678 sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: «Per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, l'aliquota e' ridotta allo 0,1 per cento. I comuni possono modificare la suddetta aliquota, in aumento, sino allo 0,25 per cento o, in diminuzione, fino all'azzeramento»;

d) al comma 681 sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: «Nel caso in cui l'unità immobiliare e' detenuta da un soggetto che la destina ad abitazione principale, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, il possessore versa la TASI nella percentuale stabilita dal comune nel regolamento relativo all'anno 2015. Nel caso di mancato invio della delibera entro il termine del 10 settembre 2014 di cui al comma 688 ovvero nel caso di mancata determinazione della predetta percentuale stabilita dal comune nel regolamento relativo al 2015, la percentuale di versamento a carico del possessore e' pari al 90 per cento dell'ammontare complessivo del tributo»;

e) al comma 688, le parole: «21 ottobre» sono sostituite dalle seguenti: «termine perentorio del 14 ottobre».

15. All'articolo 13, comma 2, lettera a), del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «, ivi incluse le unita' immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprieta' indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica».

16. Il comma 15-bis dell'articolo 19 del citato decreto-legge n. 201 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 214 del 2011, e' sostituito dal seguente: «15-bis. L'imposta di cui al comma 13 non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa e alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, ad eccezione delle unita' immobiliari che in Italia risultano classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali si applica l'aliquota nella misura ridotta dello 0,4 per cento e la detrazione, fino a concorrenza del suo ammontare, di euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unita' immobiliare e' adibita ad abitazione principale da piu' soggetti passivi la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica».