

Lo prevede la legge di Bilancio in caso di decesso del comodatario e se ci sono figli

Comodato formato extralarge

Agevolazione Imu e Tasi per l'immobile estesa al coniuge

Pagina a cura
DI SERGIO TROVATO

Benefici fiscali anche per il coniuge del comodatario. La manovra di bilancio, infatti, per l'immobile concesso in comodato gratuito, estende l'agevolazione Imu e Tasi al coniuge del comodatario in caso di morte dello stesso, ma solo se vi è la presenza di figli minori. La novità è contenuta nell'articolo 1, comma 1092, della legge di bilancio 2019. In esso viene richiamata la norma che disciplina l'Imu, la quale riconosce per gli immobili dati in comodato la riduzione al 50% della base imponibile. Il trattamento agevolato si applica anche alla Tasi, considerato che per i due tributi l'imponibile si calcola nello stesso modo. Il legislatore ha integrato la disposizione contenuta nell'articolo 13 del dl 201/20011, estendendo l'agevolazione al coniuge del comodatario qualora vi sia la presenza di figli minori.

Regole e adempimenti per fruire del beneficio. L'articolo 13 sopra citato, per gli immobili concessi in comodato dal titolare ai parenti in linea retta entro il primo grado, utilizzati come abitazione principale, prevede una riduzione della base imponibile al 50%. Sono escluse le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. È richiesto che il contratto sia registrato e che il comodante, oltre all'immobile adibito a propria abitazione principale, possieda un solo immobile in Italia, risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Occorre, inoltre, che il titolare attesti il possesso dei requisiti nel modello di dichiarazione da inviare al comune. Del resto, la dichiarazione deve essere sempre presentata per gli immobili relativamente ai quali siano intervenute delle modifiche rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta dovuta e del soggetto obbligato al pagamento. Per esempio, anche gli enti non commerciali che sono stati esonerati fino al 2011 dall'obbligo di presentare la dichiarazione Ici, sono invece tenuti a denunciare ai comuni gli immobili posseduti per l'Imu. Non è più applicabile l'articolo 10 della normativa Ici (decreto legislativo 504/1992), che escludeva dall'obbligo dichiarativo gli immobili esenti.

Dichiarazione: obbligati ed esonerati. Bisogna ricordare che c'è un termine unico

In sintesi	
Riferimenti normativi	Articolo 1, comma 1092, legge 145/2019; articolo 13 decreto legge 201/2011
Agevolazione per gli immobili dati in comodato d'uso gratuito	Riduzione al 50% della base imponibile Imu e Tasi
Presupposto per il beneficio fiscale al titolare dell'immobile	Concessione in comodato dell'immobile al comodatario e al coniuge, solo in caso di morte del comodatario, purché vi siano figli minori
Adempimenti	Va dichiarata dal titolare al comune competente la concessione in comodato dell'immobile

Mef: conta la data di conclusione

Secondo il Ministero dell'economia e delle finanze (nota 8876/2016), per il contratto di comodato d'uso verbale non conta la data di registrazione, ma quella di conclusione del contratto stesso per poter fruire delle agevolazioni fiscali. La riduzione al 50% della base imponibile Imu e Tasi in caso di concessione in comodato di un immobile a un parente in linea retta entro il primo grado, che lo utilizzi come abitazione principale, decorre dalla conclusione del contratto, a prescindere dalla data di registrazione del contratto

verbale. Ha inoltre precisato che non c'è un termine per la registrazione del contratto di comodato verbale. L'obbligo di registrazione del contratto per avere diritto alla riduzione del tributo, in effetti, è un adempimento che risulta eccessivo. Sarebbe stato sufficiente richiedere una scrittura privata autenticata, per assicurare la certezza della data di decorrenza del contratto e, per l'effetto, dell'agevolazione.



per le dichiarazioni Imu, Tasi e Tari. Devono infatti essere presentate entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione di locali e aree. Nel caso di occupazione in comune di un immobile, la dichiarazione può essere presentata solo da uno degli obbligati. Per la Tari restano ferme le superfici già dichiarate per Tarsu, Tia1, Tia2 e Tares. All'imposta sui servizi indivisibili, invece, si applicano le stesse regole stabilite per l'imposta municipale. Anche per la Tasi, dunque, la dichiarazione non va presentata se gli elementi rilevanti sono acquisibili attraverso la consultazione della banca dati catastale o gli enti sono già in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria. Per la dichiarazione Tasi può essere utilizzato lo stesso modello già approvato per l'Imu. Il dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia, con la circolare 2/2015, ha sostenuto che per l'imposta sui servizi non serve un modello di dichiarazione ad hoc e che i comuni in molti casi già dispongono delle informazioni necessarie per effettuare i controlli e gli accertamenti sui due tributi, nonostante siano diversi i soggetti passivi, vale a dire proprietari, inquilini, comodatari. Le dichiarazioni

sono ultrattive e producono effetti anche per gli anni successivi se i contribuenti non devono denunciare modifiche intervenute sulla loro posizione soggettiva, anche per quanto concerne il diritto a fruire delle agevolazioni fiscali. In questi termini si è espresso il dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia (risoluzione 3/2018) in merito all'esenzione dall'imposta municipale sui terreni, che spetta a coltivatori diretti e imprenditori agricoli in presenza dei requisiti di legge. Una volta stabilito, come evidenziato dal Ministero, che la dichiarazione deve essere ripresentata solo in presenza di variazioni, va sottolineato che l'adempimento va posto in essere nel caso in cui l'interessato intenda fruire di esenzioni o riduzioni d'imposta. Ecco perché la dichiarazione va presentata per avere diritto alla riduzione della base imponibile Imu

e Tasi al 50% per i fabbricati concessi in comodato. Sono tenuti a osservare l'obbligo di presentare la dichiarazione i titolari di fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, coloro che possiedono immobili di interesse storico o artistico. Inoltre, vanno denunciati tutti i casi in cui l'amministrazione comunale non possiede le notizie utili per verificare la correttezza dell'operato dei contribuenti. Tra i casi più significativi, l'adempimento è richiesto quando: l'immobile ha formato oggetto di locazione finanziaria o di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali; l'immobile viene concesso in locazione finanziaria, un terreno agricolo diventa area edificabile o, viceversa, l'area diviene edificabile in seguito alla demolizione di un fabbricato.

Obblighi dichiarativi e interpretazioni dei giudici.

ci. I giudici tributari vanno in ordine sparso sul riconoscimento dei benefici per le imposte locali, in caso di mancata comunicazione all'amministrazione comunale delle informazioni necessarie. La commissione tributaria regionale di Palermo, sezione XIV, con la sentenza 2804 del 9 luglio 2018, in controtendenza rispetto ad altri giudici di merito, ha stabilito che il contribuente non ha diritto a fruire delle agevolazioni se non dichiara al comune che l'immobile è stato concesso in comodato gratuito al figlio. Il mancato adempimento dell'obbligo imposto dal regolamento comunale esclude che il contribuente possa averne diritto. È necessario che il contribuente informi il comune che l'immobile è stato dato in comodato al figlio. Per i giudici d'appello, «sulla scorta del regolamento comunale la contribuente era tenuta a comunicare la concessione dell'immobile in comodato gratuito al figlio, non risultando che l'ente fosse a conoscenza di tale circostanza».

In senso contrario, invece, si è espressa la commissione tributaria provinciale di Reggio Emilia (sentenza 93/2018), che ha ritenuto irrilevante l'omessa dichiarazione per l'immobile affittato a canone concordato. In particolare, ha precisato che i rapporti tra amministrazione finanziaria e contribuenti devono essere improntati al principio della collaborazione e della buona fede. Ha affermato che non può essere negata l' aliquota ridotta Imu per un immobile affittato a canone concordato solo perché l'interessato non ha inviato all'amministrazione un'apposita comunicazione con gli estremi del contratto, prevista dal regolamento comunale, entro il termine fissato. Com'è noto, la legge prevede uno sconto Imu del 25% per gli immobili locati a canone concertato. Per il giudice tributario, l'omessa dichiarazione non può far venir meno il diritto alla riduzione dell'aliquota, in quanto gli atti erano stati regolarmente registrati presso l'Agenzia delle entrate e l'amministrazione ne era a conoscenza, poiché le informazioni sul patrimonio immobiliare sono acquisibili dalla banca dati catastale. Lo stesso principio dovrebbe valere per gli immobili dati in uso gratuito, la cui destinazione di fatto potrebbe essere accertata attraverso la residenza anagrafica. Anche se, ex lege, normalmente è imposto di presentare la dichiarazione qualora si vanti il diritto a fruire di un trattamento agevolato.