



CITTA' DI BESANA IN BRIANZA

Provincia di Monza e Brianza

Imposta Unica Comunale (IUC)

GUIDA COMODATO D'USO GRATUITO ANNO 2017

PREMESSA - gli immobili concessi in comodato gratuito tra parenti in linea retta entro il primo grado (ovverosia genitori a figli o viceversa) beneficiano di una duplice agevolazione IMU, una statale e l'altra comunale, laddove ricorrano i requisiti che vengono di seguito enunciati.

AGEVOLAZIONE STATALE

Con la Legge di Stabilità 2016 (Legge 28.12.2015, n. 208) è stata prevista un'agevolazione (dimezzamento della base imponibile) per il comodato gratuito, secondo quanto segue.

REQUISITI:

- il comodante/soggetto passivo deve possedere un solo immobile in Italia e deve risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; per "immobile" si intende unità abitativa + pertinenze (massimo tre, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7);
 - se il comodante possiede due immobili, essi devono essere nello stesso Comune; uno obbligatoriamente dovrà essere destinato ad abitazione principale per il proprietario (comodante), e l'altro costituirà l'abitazione in cui risiede e dimora chi lo occupa (comodatario);
 - il comodato con aliquota agevolata è possibile solo tra genitori e figli; sono esclusi comodati agevolati ai fini Imu al di fuori del primo grado in linea retta;
 - sono esclusi dall'agevolazione i comodati per le abitazioni di lusso (Categoria catastale A1, A8 e A9);
 - il contratto di comodato scritto oppure verbale deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate, entro 20 giorni dalla sottoscrizione o dalla conclusione;
 - l'immobile in comodato non è assimilabile ad abitazione principale, ma rimane un immobile soggetto a tassazione, con base imponibile ridotta del 50%.
 - ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione ministeriale di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (disponibile sul sito del Dipartimento delle Finanze, www.finanze.it, seguendo questo percorso: Fiscalità Regionale e Locale -> Dichiarazione Telematica Imu Tasi -> Enti Commerciali Persone Fisiche -> Modello di Dichiarazione e Istruzioni).
- Nel predetto modello, nel campo 1 di pagina 2 e di pagina 4 bisognerà scrivere il valore 3 (si veda la legenda a piè di pagina) e nelle righe deputate alle annotazioni bisognerà indicare che si tratta di abitazione concessa in comodato ai sensi del DL 201/2011, art. 13 c. 3 lett. 0a)

AGEVOLAZIONE COMUNALE

Con Delibera di C.C. n. 11 del 23.3.2017 è stata confermata per l'annualità in corso l'aliquota agevolata del 7‰ per l'immobile adibito ad abitazione principale e concesso in comodato gratuito tra parenti entro il primo grado (genitori/figli e viceversa)

REQUISITI:

L'agevolazione ricorre per le unità immobiliari (di categoria da A/1 ad A/9) concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, nonché alle relative pertinenze classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7, in numero massimo di una per ciascuna delle categorie pertinenziali, anche se accatastate assieme all'unità immobiliare abitativa, a condizione che il contratto sia registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, inoltre, il soggetto passivo attesta entro il termine perentorio del 31.12.2017 il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione predisposto dal Comune di Besana (MDTR 44), allegando copia del contratto di comodato registrato.

RIEPILOGO

Si riporta, ad ausilio del contribuente, una breve guida riepilogativa delle riduzioni e agevolazioni previste dallo Stato e dal Comune di Besana in Brianza per i casi di abitazioni date in comodato gratuito a parenti di primo grado (genitori/figli).

RIDUZIONE DEL 50% DELLA BASE IMPONIBILE INTRODotta DALLA L. n°208/2015 - RIDUZIONE STATALE

REQUISITO. La base imponibile è ridotta del 50 per cento: 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 la 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 è 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;

ADEMPIMENTI: Dichiarazione IMU 2017 (art.9 comma 6 D.L. 23/2011) da presentare al comune entro il 30/06/2018

RIDUZIONE: I proprietari di immobili che rispettano i requisiti richiesti (grado parentela, n° e ubicazione immobili, contratto registrato...) hanno diritto a ridurre la base imponibile del 50% a condizione che entro il 30/06/2018 presentino la dichiarazione IMU.

ALIQUOTA RIDOTTA AL 7‰ – AGEVOLAZIONE PREVISTA DAL COMUNE DI BESANA IN BRIANZA

REQUISITO. Unità immobiliari concesse in comodato d'uso gratuito dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli), a titolo di abitazione principale, così come definita dalla vigente normativa IMU, e alle relative pertinenze, queste ultime esclusivamente se classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nel numero massimo di n. 1 pertinenza per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte nel catasto dei fabbricati unitamente all'unità immobiliare abitativa;

ADEMPIMENTI: per godere della predetta agevolazione, il contribuente dovrà presentare all'Ufficio Tributi, entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento, copia del contratto registrato di comodato d'uso gratuito. E' richiesta la presentazione di apposita dichiarazione sostitutiva entro il termine PERENTORIO, a pena di inapplicabilità del beneficio, del 31/12/2017.

AGEVOLAZIONE: I proprietari di immobili che rispettano i requisiti richiesti hanno diritto ad applicare l'aliquota agevolata del 7,00‰ a condizione che entro il 31/12/2017 presentino apposita dichiarazione sostitutiva con allegato copia del contratto di comodato registrato.

TABELLA RIASSUNTIVA

ALIQUOTA	CASISTICA
8,60 ‰	Aliquota prevista per gli altri fabbricati Qualora si abbia diritto alla riduzione del 50% della base imponibile prevista dallo Stato, si calcola il dovuto riducendo della metà la base imponibile. Esempio: $rendita\ 500\ diviso\ 2\ X\ 1.05\ X\ 160\ X\ 8.6‰ = 361,20€$
7,00 ‰	Aliquota agevolata prevista dal Comune di Besana in Brianza per i fabbricati concessi in uso gratuito a parenti di primo grado (genitori/figli). Qualora si abbia diritto <u>anche</u> alla riduzione del 50% della base imponibile prevista dallo stato, si calcolare il dovuto riducendo della metà la base imponibile: Esempio: $rendita\ 500\ diviso\ 2\ X\ 1.05\ X\ 160\ X\ 7.00‰ = 294€$