



CITTA' DI BRA

PROVINCIA DI CUNEO

RIPARTIZIONE FINANZIARIA / UFFICIO TRIBUTI

Dichiarazione IMU per attestazione comodato d'uso gratuito a parenti ai fini riduzione 50% base imponibile

Interpello

Il comma 10 dell'articolo 1 della Legge n. 208/2015 consente una riduzione della base imponibile ai fini IMU del 50% per i comodati d'uso gratuito concessi a parenti entro il primo grado. La norma prevede, quali requisiti per l'ottenimento dell'agevolazione, la registrazione del contratto di comodato e la presentazione della dichiarazione IMU. Pur a fronte della presentazione di detta dichiarazione e della registrazione del contratto di comodato, l'ufficio non considera esaustiva la documentazione per l'ottenimento dell'agevolazione. Quali le ragioni?

Risposta

Il Ministero dell'Economia e delle finanze, con propria risoluzione n. 1/DF del 17.02.2016, esamina nel dettaglio la problematica ed illustra i requisiti e le modalità per ottenere il beneficio previsto all'art. 1, comma 10, della legge n. 208 del 2015 che ha inserito, nel comma 3 dell'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, la lett. 0a) che prevede un ulteriore caso di riduzione della base imponibile dell'IMU.

Detta lettera 0a) prevede che: "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 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".

L'art. 9, c. 6, del D. Lgs. n. 23/2011 è nello specifico il dispositivo normativo che è andato a disciplinare le modalità di presentazione e di contenuti della dichiarazione IMU sino all'abrogazione operata a mezzo della L. n. 160/2019, che ha introdotto la cd. "Nuova IMU". A partire dal 01.01.2020 la norma che disciplina l'obbligo dichiarativo ai fini dell'IMU è il comma 769 dell'art. 1 della precitata Legge n. 160/2019 che dispone in primo luogo che "I soggetti passivi,

ad eccezione di quelli di cui al comma 759, lettera g), devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, trasmetterla in via telematica secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione nazionale dei comuni italiani (ANCI), entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta". Lo stesso comma 769 aggiunge che "con il predetto decreto sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione".

In attesa di tale decreto, si ricordano le disposizioni fornite in passato in merito all'obbligo dichiarativo per casistiche assimilabili e previste dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle finanze del 30.10.2012 con il quale era stato approvato il modello di dichiarazione IMU e le relative istruzioni. In queste ultime venivano indicati, tra gli altri, i seguenti casi per i quali vigeva l'obbligo dichiarativo:

1. Il Comune non è comunque in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria;
2. Gli immobili esenti, ai sensi della lettera c) e della lettera i), comma 1, art. 7 del D.Lgs. n. 504 del 1992;
3. L'immobile ha perso oppure ha acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'IMU.

Il caso di specie rientra proprio nell'alveo di quanto previsto al punto 1), ovvero che alcune informazioni relative all'agevolazione in oggetto non sono conoscibili o non agevolmente conoscibili dal Comune di Bra, anche in considerazione del fatto che già da tempo, al momento dell'introduzione dell'agevolazione, pre esisteva un'aliquota agevolata ai fini IMU per i casi di comodati gratuiti concessi a parenti, con condizioni di esenzione per le quali quelle previste dalla Legge n. 208/2015 vanno a costituire un "di cui", costituendone una particolare fattispecie. Fattispecie che dovrà essere quindi opportunamente documentata dal contribuente per l'accesso al beneficio e non indurre l'Amministrazione comunale ad una errata interpretazione della fattispecie oggetto dell'agevolazione.

Per questa ragione, ai fini dell'ottenimento del beneficio della riduzione del 50% della base imponibile, la dichiarazione IMU dovrà descrivere gli estremi dell'immobile oggetto del comodato, gli estremi del contratto e di registrazione del comodato e se lo stesso è da riferirsi o meno alle fattispecie agevolative previste dalla Legge n. 208/2015. La dichiarazione IMU di cui trattasi deve essere opportunamente integrata altresì con la documentazione che il Comune di Bra non è in grado di ottenere in autonomia, ovvero il contratto di comodato e la sua registrazione, che dovranno costituire allegato alla dichiarazione stessa, da presentare nei modi e nei tempi disciplinati dal D.M. 30.10.2012 in precedenza citato.

Sono queste in sintesi le ragioni per le quali la contemporanea presentazione della dichiarazione IMU e della registrazione del contratto potrebbero essere condizioni necessarie ma non sufficienti allo scopo di ottenere il beneficio dell'abbattimento d'imposta previsto dalla Legge n. 208/2015.

Bra, 10.03.2021

**Il Funzionario responsabile del tributo
Raffaele Grillo**