

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO (NO)

AREA FINANZIARIA – Ufficio Tributi IMU

tel. 0331/ 971913 – 0331/971930 - e mail: tributi@comune.castellettosopraticino.no.it

INFORMATIVA IMU

- **La riduzione della base imponibile IMU del 50,00% per l'Immobile di Abitazione in "Comodato d'uso gratuito"** è una delle agevolazioni confermate dalla **Legge n. 160/2019**, con la quale è stata istituita la nuova imposta unica sulla casa. Il **c. 747, articolo 1, lettera c) della legge** recita:

*" 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 una sola abitazione 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. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori".*

- Si tratta di una impostazione molto restrittiva che limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi: si deve essere proprietari **di un solo immobile oppure di 2 immobili, gli immobili devono essere ubicati nello stesso comune e uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario**. Con la condizione che l'immobile (o i due immobili) sia presente nello stesso comune dove il proprietario ha la residenza e la dimora abituale.
- Il MEF ha pubblicato la **Circolare N. 1/DF del 17 febbraio 2016**, in cui chiarisce i requisiti, i dettagli e l'applicazione del Comodato gratuito con riduzione del 50% della base imponibile. Per "immobile", come specificato dal MEF durante Telefisco 2016 e dalla **Circolare N.1/DF/2016**, deve intendersi un immobile ad uso abitativo ("laddove la norma richiama in maniera generica l'immobile, la stessa deve intendersi riferita all'immobile ad uso abitativo").
- **Vanno considerate anche le pertinenze** secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7).
- Il possesso di altra tipologia di immobile come un terreno agricolo, un'area edificabile o un capannone **non esclude** la possibilità di usufruire della riduzione del 50%, purché gli immobili ad **uso abitativo siano massimo 2**, entrambi situati nel comune di residenza del proprietario ed uno dei risulti essere abitazione principale del proprietario. Durante Telefisco 2016 è stato anche specificato che la riduzione si applica anche agli immobili storici che già beneficiano di riduzione del 50% e quindi in caso di comodato gratuito di un immobile storico si avrebbe una base imponibile ridotta al 25%.
- **Casi di non applicabilità della riduzione:**
- **Se** si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale) non si può applicare la riduzione <<>> **Se** i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi non si può applicare la riduzione <<>> **Se** si risiede nel Comune A e l'immobile è situato nel Comune B (diverso dal Comune A) non si può applicare la riduzione <<>> **Se** si risiede all'estero non si può applicare la riduzione <<>> **Se** l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale del comodatario non si può applicare la riduzione <<>> **Se** il comodato è tra nonni e nipoti non si può applicare la riduzione.
- L'immobile in comodato **non è assimilabile ad abitazione principale come poteva avvenire negli anni precedenti ma rimane evidentemente un immobile soggetto ad aliquota ordinaria con base imponibile ridotta del 50,00%.**
- Il comodato è possibile solo tra figli e genitori. Sono **esclusi** comodati tra parenti al di fuori del primo grado.
- **(**)** Il **comodatario** deve usare l'immobile in comodato **come sua "Abitazione principale"** (art. 1 comma 741 lettera b) della L. n. 160/2019): **quindi deve avere la residenza e l'abituale dimora nell'immobile avuto in comodato.**
- Il **contratto di comodato deve essere registrato** presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato.

Castelletto Sopra Ticino, li 24/02/2025



Il Funzionario Responsabile-Dott.ssa Carola ULISSE

