



CITTÀ DI VIGONZA

PROVINCIA DI PADOVA
Via Cavour n° 16 - C.F. 80010350280 – tel. 049 8090211 - fax 049 8090200
internet: www.comune.vigonza.pd.it
pec: vigonza.pd@cert.ip-veneto.net



AREA TECNICA UNITÀ OPERATIVA TRIBUTI

POSSESSO DI PIÙ IMMOBILI relativamente alle abitazioni in COMODATO A GENITORI / FIGLI I.M.U. e T.A.S.I. - ANNI DAL 2016

Il Funzionario responsabile I.U.C.,

PREMESSO CHE:

- a partire dall'anno 2016 la normativa Nazionale ha introdotto importanti novità relativamente all'agevolazione per le abitazioni concesse in comodato a parenti di primo grado;
- fino all'anno 2015 era data la possibilità ai comuni di decidere se parificare all'abitazione principale anche le abitazioni concesse in comodato a genitori figli, stabilendo anche gli eventuali requisiti per accedere alla citata parificazione;
- con l'introduzione del punto 0a) ^[1] al comma 3, dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n° 201 (ad opera dell' art. 1, comma 10, lett. b), della legge n° 208/2015 e, successivamente, modificato dall' art. 1, comma 1092 ^[2], della legge n° 145/2018) è stata introdotta una riduzione del 50% della base imponibile relativamente alle abitazioni concesse in comodato ed applicabile in tutti i Comuni;

[1] art. 13, comma 3, lett. 0a) del D.L. n° 201/2011: "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; 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;"

[2] art 1, comma 1092 della L. n° 145/2018: "All'articolo 13, comma 3, lettera 0a), 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: « ; 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 »."

- per beneficiare della suddetta riduzione del 50% della base imponibile è necessario che siano rispettati tutti i seguenti vincoli:
 - ♦ l'abitazione concessa in comodato deve rientrare in una delle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 ed A/7 (per verificare la categoria catastale fare riferimento alla visura catastale),
 - ♦ il comodatario (chi riceve in uso l'abitazione) ed il suo nucleo familiare (coniuge ed eventuali figli minori) debbono avere la residenza e l'abituale dimora nell'abitazione concessa in comodato,
 - ♦ il comodato dev'essere concesso tra parenti di primo grado (genitori figli) e dev'essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate,
 - ♦ l'abitazione ceduta in comodato (comprese le eventuali pertinenze) dev'essere il solo immobile posseduto in tutta Italia dal comodante. Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda in questo Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, purché non di lusso (categorie catastali A/1, A/8 ed A/9),
 - ♦ il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente in una abitazione, non appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, ubicata nella Città di Vigonza;
- a decorrere dall'anno 2019, il beneficio della riduzione del 50% della base imponibile si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori;

DATO ATTO CHE:

- per quanto riguarda la risoluzione del M.E.F. n° 1 del 17/02/2016, lo scrivente Funzionario responsabile dei tributi, ritiene non condivisibile l'interpretazione fornita relativa al "possesso di un solo immobile da parte del comodante";
- la normativa prevede che, chi possiede un'unica abitazione concessa in comodato (a parente di primo grado) e risiede fuori del territorio comunale (anche se in una abitazione non di proprietà) non ha diritto all'agevolazione;
- in contrapposizione a quanto detto al punto precedente, e seguendo l'interpretazione del M.E.F., risulterebbe che una persona avrebbe diritto all'agevolazione pur possedendo più immobili (uffici, negozi, capannoni, aree fabbricabili, terreni agricoli, ecc.);
- ogni disposizione fiscale di favore, in quanto recante benefici, agevolazioni o esenzioni, è di stretta interpretazione, anche in ragione della sua natura eccezionale, la quale implica che essa non può trovare applicazione al di fuori delle ipotesi espressamente previste dalla legge (art. 14 delle preleggi e, da ultima, Corte Costituzionale n° 264 del 13 dicembre 2017);

DISPONE CHE:

- per possesso di un solo immobile da parte del comodante debba essere inteso come letteralmente scritto. Quindi il possesso di un qualsiasi altro immobile (uffici, negozi, capannoni, aree fabbricabili, terreni agricoli, ecc.) costituisce causa di esclusione alla riduzione del 50% della base imponibile;
- per le annualità 2016, 2017 e 2018, in caso di regolarizzazione spontanea (con il versamento dell'imposta parzialmente versata e degli interessi) da parte del contribuente (sempreché la violazione non sia stata già contestata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali il contribuente, o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza), non vengono applicate le sanzioni;
- nel diverso caso di accertamento, per qualsiasi annualità, da parte di questo Ufficio Tributi (ovvero quando siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali il contribuente, o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza), saranno recuperate le imposte parzialmente versate maggiorate degli interessi e con l'applicazione delle relative sanzioni;

RICORDA CHE:

- nel caso in cui il proprietario conceda in comodato al genitore / figlio l'abitazione (e le eventuali pertinenze ^[3]), dev'essere presentata la dichiarazione I.M.U. entro il 30 giugno dell'anno successivo all'inizio del comodato;
- relativamente alla prima annualità (anno 2016) la dichiarazione I.M.U. doveva essere presentata entro il 30/06/2017. In caso di mancata presentazione l'omissione permane per tutti gli anni successivi fino all'adempimento dell'obbligo dichiarativo.

Vigonza, 10/05/2019

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE IUC

Dr. Michele Bozza
(firmato digitalmente)

\\galileo\tributi\Documenti\Modelli\IUC\2019\Abitazioni concesse in comodato.odt

[3] Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.