

COMODATO D'USO GRATUITO AGGIORNATO AI SENSI DELLA
LEGGE 28 DICEMBRE 2015 N. 208

Art. 12 quater

Assimilazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo d'imposta a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli)

- 1) La base imponibile IMU è ridotta del 50% per gli immobili concessi in comodato a genitori e figli che la utilizzano come abitazione principale. La riduzione si applica ai contratti di comodato sia scritti che verbali. Sono escluse dalla riduzione le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
- 2) Le condizioni per poter beneficiare della riduzione sono le seguenti:
 - che il contratto sia registrato;
 - che il comodante possieda un solo immobile in Italia;
 - che il comodante risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.
- 3) 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 venir meno di una sola delle condizioni sopra specificate determina la perdita dell'agevolazione.
- 4) Il possesso di un altro immobile che non sia destinato a uso abitativo non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione.
- 5) Nel caso di immobili in comproprietà fra coniugi è concesso in comodato ai genitori di uno di essi, allora l'agevolazione spetta al solo comproprietario per il quale è rispettato il vincolo di parentela richiesto dalla norma e cioè solo al figlio che concede l'immobile ai propri genitori, in ragione della quota di possesso.
- 6) Nel caso in cui venga concesso in comodato l'immobile unitamente alla pertinenza, a quest'ultima si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per l'abitazione principale nei limiti fissati dal comma 2 dell'art. 13 del D.L. n. 201 del 2011, in base al quale per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
- 7) Il contratto di comodato redatto in forma scritta deve essere registrato entro 20 giorni dalla data di stipula, a norma dell'art. 13 del D.P.R. n. 131 del 1986. Per l'anno 2016, ai fini del riconoscimento all'agevolazione sull'intero anno, il contratto di comodato deve essere stato stipulato entro il 16 gennaio 2016 e registrato secondo le disposizioni che regolano l'imposta di registro;
- 8) Il contratto di comodato in forma verbale, solo ai fini dell'applicazione dell'agevolazione va anch'esso registrato.
- 9) Il soggetto passivo di imposta ha l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione nella quale deve attestarsi il possesso dei requisiti.
L'eventuale mancata presentazione della dichiarazione nei termini determinerà l'irrogazione della sanzione prevista per l'omessa dichiarazione.