



# Comune di Binasco

## Città Metropolitana di Milano

### INFORMATIVA PER L'APPLICAZIONE DEL COMODATO D'USO

#### COMODATO GRATUITO AI FINI IMU

NOVITA' 2023

#### **In caso di comodato tra comproprietari non è prevista riduzione IMU**

Con la sentenza N. 37346/2022 della Corte Suprema di Cassazione è stato chiarito che non sussiste il comodato gratuito al parente in linea diretta di primo grado in caso di comproprietà dell'immobile e pertanto il comproprietario non residente è tenuto al pagamento dell'IMU senza riduzione di imponibile e con applicazione dell'aliquota ordinaria.

---

Con la Legge di stabilità 2016 è stata rivista l'applicazione dei comodati gratuiti, quanto disciplinato per gli anni precedenti è stato eliminato con l'introduzione di una sola forma di comodato gratuito per il quale è prevista una riduzione del 50% della base imponibile 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 sensi della legge n. 160 del 2019 art. 1 comma 747 lett. c), 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 riduzione della base imponibile per l'immobile concesso in comodato, il proprietario deve comunicare e attestare il possesso dei requisiti al Comune tramite apposita Dichiarazione.

Si riporta lo stralcio della Circolare del Mef in merito ai chiarimenti per l'applicazione del Comodato gratuito con la riduzione del 50% della base imponibile:

#### **circolare del MEF n1/Df del 17 febbraio 2016**

Per "immobile", 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").



# Comune di Binasco

## Città Metropolitana di Milano

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).

Quindi il possesso di qualsiasi altra tipologia di immobile esempio capannone /terreno agricolo ecc. 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.

### **Casi di non applicabilità della riduzione:**

- ◆il possesso di 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 ( residenza e dimora) del comodatario non si può applicare la riduzione;
- ◆se il comodato è tra nonni e nipoti non si può applicare la riduzione;
- ◆sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (Categorie catastali A1, A8 e A9).

Il comodato è possibile solo tra figli e genitori/ genitori e figli. Sono esclusi comodati tra parenti al di fuori del primo grado.

Il comodatario deve usare l'immobile in comodato come sua abitazione principale quindi deve avere la residenza e l'abituale dimora nell'immobile avuto in comodato.

Il contratto di comodato per la riduzione del 50% della base imponibile ai fini IMU deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non ha validità nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato.

**Il contratto di comodato va stipulato e registrato in forma scritta presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione (D.P.R. 131/86, art. 5, del T.U.I.R. - Testo Unico Imposte di Registro).**

Il contratto va registrato una sola volta e non si deve rinnovare ogni anno. Se cambia il comodatario va registrato un nuovo contratto.