

# **IMU – ALLOGGI CONCESSI IN COMODATO GRATUITO**

## **A PARENTI ENTRO IL PRIMO GRADO**

### **DESCRIZIONE**

Agli immobili abitativi, e relative pertinenze, concessi in **comodato a parenti entro il primo grado** con un contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo dell'IMU dovuta, si applica l'**aliquota comunale specifica** e l'**agevolazione statale** consistente nella **riduzione al 50%** della base imponibile.

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** tra il proprietario pro quota che vi risiede e il proprietario pro quota che non vi risiede, pertanto il **comproprietario non residente è tenuto al pagamento dell'IMU senza riduzione di imponibile** e con applicazione dell'aliquota ordinaria.

### **A CHI E' RIVOLTO**

Soggetti passivi IMU titolari di immobili abitativi concessi in comodato gratuito a parenti entro il primo grado.

### **COME FARE**

Per poter beneficiare dell'aliquota comunale e dell'agevolazione statale **occorre che si verifichino contestualmente e tassativamente i requisiti definiti dall'art. 1, comma 747, lettera c), legge n. 160/2019:**

- **Requisito 1: rapporto di parentela tra comodante** (colui che possiede l'immobile concesso in comodato e che è tenuto a versare l'IMU) **e comodatario** (occupante dell'alloggio). Il comodante deve essere legato da un rapporto di **parentela di primo grado** (genitore o figlio) con il comodatario (colui che utilizza l'immobile che ha ricevuto in comodato). Il comodatario deve essere maggiorenne.
- **Requisito 2: residenza**  
Il comodante ed il comodatario devono avere la propria **residenza anagrafica e dimora abituale nel Comune di Montechiarugolo**.
- **Requisito 3: limite al numero di alloggi posseduti dal comodante e loro collocazione**  
Il comodante deve possedere **un immobile di tipo abitativo, e relative pertinenze, su tutto il territorio italiano**, oltre all'immobile presso cui ha la residenza/dimora e che costituisce la sua abitazione principale. Di conseguenza si deve essere proprietari di un solo immobile (quello che si concede in comodato), oppure di 2 immobili (quello che si concede in comodato e l'abitazione principale), e gli immobili devono essere **ubicati nello stesso comune**.  
Rientrano tra gli immobili compresi nell'agevolazione **le pertinenze** dei fabbricati di cui sopra secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ciascuna categoria catastale **C2, C6 e C7**)

Non fa decadere l'agevolazione il possesso di immobili di altre categorie (fabbricati **non abitativi**, terreni agricoli o aree fabbricabili), ovunque ubicati, o la titolarità della nuda proprietà su eventuali ulteriori fabbricati di tipo abitativo oltre il limite fissato.

- **Requisito 4: utilizzo degli alloggi**

Il comodatario deve avere la residenza anagrafica e la dimora abituale presso il fabbricato abitativo che ha ricevuto in comodato.

L'eventuale ulteriore alloggio posseduto dal comodante deve essere utilizzato da questi come propria abitazione principale (residenza anagrafica e dimora abituale).

- **Requisito 5: classificazione catastale degli alloggi**

L'agevolazione è **esclusa** per gli alloggi classificati nelle **categorie A/1, A/8 e A/9**.

- **Requisito 6: registrazione del contratto di comodato**

Il **contratto** di comodato d'uso gratuito (sia nel caso di forma scritta che nel caso di forma verbale) deve essere **registrato presso l'Agenzia delle entrate**. Con la regolare registrazione del contratto il beneficio ha valenza dalla data di stipula del contratto stesso, sempre che siano rispettati tutti gli altri requisiti.

- **Requisito 7: obblighi dichiarativi IMU**

Per poter godere dell'aliquota agevolata e della riduzione dell'imposta, il comodante è tenuto a presentare **la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è avvenuta la variazione** (ad esempio l'inizio di un contratto di comodato oppure il venire meno di una o più delle condizioni che danno diritto all'agevolazione).

Nella dichiarazione indicherà i dati catastali dell'alloggio e delle pertinenze che godono del beneficio e la sua decorrenza, inoltre e dovrà indicare nell'apposita casella del modello di dichiarazione la riduzione spettante per comodato gratuito.

Il beneficio a favore del proprietario comodante non si applica nel caso non sia soddisfatto anche uno solo dei requisiti sopra indicati. Analogamente il beneficio decade nel momento in cui viene a mancare, in corso d'anno, anche uno solo dei requisiti sopra indicati.

**I requisiti vanno verificati in capo al singolo comodante**, pertanto, se, ad esempio, due genitori sono comproprietari dell'alloggio concesso in comodato al figlio e i requisiti di cui sopra sono rispettati solo da uno dei due (ad esempio: perché l'altro genitore possiede un ulteriore alloggio oltre quelli previsti) il beneficio della riduzione del 50% della base imponibile e l'aliquota agevolata si applicheranno solo alla quota di possesso dell'alloggio in capo al comodante che detiene tutti i requisiti, l'altro genitore, sebbene anch'egli comodante, calcolerà l'imposta nei modi ordinari.

Ferme restando tutte le condizioni sopra indicate per usufruire dell'aliquota agevolata, la stessa è estesa, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo, in presenza di figli minori.

## **COSA SERVE**

I requisiti e la documentazione necessarie per la richiesta dell'aliquota comunale agevolata e per l'agevolazione statale sono indicate nel paragrafo "Come fare"

## **COSA SI OTTIENE**

Aliquota agevolata IMU e riduzione del 50% della base imponibile su cui calcolare IMU dovuta per l'anno di imposta.

## **TEMPI E SCADENZE**

Le tempistiche per la richiesta dell'aliquota comunale agevolata e per l'agevolazione statale sono indicate nel paragrafo "Come fare".