



Roma, 18 febbraio 2016

## IMU

### Immobili in comodato gratuito a familiari

*Analisi statistica delle novità contenute nella Legge di Stabilità 2016*

**Roma. 18 febbraio 2016 - La manovra restrittiva IMU sulle abitazioni concesse in uso gratuito ai familiari nel 2016 riduce i beneficiari da 52.000 circa a 33.500 e provoca un minor gettito per le finanze pubbliche di circa 15 milioni di euro, 5 milioni in meno rispetto alle previsioni ufficiali. Queste, in sintesi, le stime della Fondazione Nazionale dei Commercialisti.**

L'abolizione della TASI sulla prima casa, introdotta dalla Legge di Stabilità 2016, è stata accompagnata da una nuova modifica al regime fiscale previsto per le abitazioni concesse in uso gratuito ai figli, che presenta, in molti casi, un notevole svantaggio fiscale rispetto al regime precedente ed introduce oneri amministrativi riducendo significativamente la platea dei beneficiari reali rispetto a quelli potenziali.

Stante la mancanza di dati puntuali sul fenomeno delle agevolazioni concesse per l'IMU sulle abitazioni date in uso gratuito ai figli, la Fondazione Nazionale dei Commercialisti ha elaborato alcune stime per osservare il possibile impatto della nuova normativa sui contribuenti e sulle finanze pubbliche.

Secondo la nuova norma, infatti, l'agevolazione è pari alla riduzione del 50% della base imponibile IMU degli immobili concessi in comodato a parenti in linea retta che la utilizzano come abitazione principale a condizione che il contratto sia registrato e che il proprietario (comodante) risieda anagraficamente nonché dimori nello stesso comune ove è situato l'immobile concesso in comodato e che non abbia altri immobili in Italia oltre l'abitazione principale. Il regime precedente, in vigore nell'anno 2015, prevedeva la facoltà per i comuni di assimilare all'abitazione principale le abitazioni non di lusso concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado, che le utilizzano come abitazione principale, definendo i criteri e le modalità di applicazione dell'agevolazione sulla base dei seguenti parametri: abitazioni con rendita catastale inferiore a 500 euro oppure ISEE inferiore a 15 mila euro.

Dalla lettura dei documenti parlamentari e delle relazioni tecniche che accompagnano i provvedimenti normativi in questione si evince chiaramente come la stima per il mancato gettito IMU, pari a 37 milioni su base annua per il 2014 e il 2015, si riduca a 20 milioni per il 2016 (cfr. tabella 1).

**Tabella 1. Beneficiari e Minor gettito Agevolazione IMU Comodato Uso Gratuito**

	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Beneficiari</b>	52.000	33.500
<b>Minor gettito (RT L.S. 2016)</b>	37.000.000 €	20.000.000 €
<b>Minor gettito (Stime FNC)</b>	37.000.000 €	15.000.000 €
<b>Minor gettito medio</b>	712 €	448 €

*Fonte: Stime beneficiari FNC su dati di stime di gettito del Dipartimento delle Finanze (Nota di lettura Senato della Repubblica DL 102/2013, ottobre 2013, n. 18; Bollettino delle Giunte e delle Commissioni parlamentari, 11 settembre 2013, n. 79, pag. 38;*

Relazione Tecnica alla Legge di Stabilità 2016 – Legge 28.12.2015, n. 208)

Considerando le rendite catastali medie delle abitazioni desumibili dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la Fondazione Nazionale dei Commercialisti stima un calo maggiore della platea di beneficiari nel 2016 nei confronti del 2015 con una riduzione di gettito per le finanze pubbliche di circa 15 milioni di euro anziché 20 milioni come previsto nella Relazione tecnica alla legge di Stabilità.

Per il singolo contribuente che accede all'agevolazione, il risparmio fiscale nel 2016 si riduce considerevolmente e, in alcuni casi, come accade per la gran parte delle abitazioni popolari, il risparmio fiscale si annulla del tutto fino a diventare negativo.

Ciò accade per effetto dell'onere derivante dall'obbligo della registrazione del contratto di comodato che qui è ipotizzato pari a 232 euro (200 euro per la registrazione e 32 euro per le marche da bollo ipotizzando due contratti da 4 facciate ciascuno).

**Tabella 2. Calcolo della variazione del risparmio fiscale 2015 rispetto a 2015**

Abitazione	IMU ORDINARIA 2015/2016	IMU 2015 AGEVOLATA	RISPARMIO FISCALE	IMU 2016 AGEVOLATA	RISPARMIO FISCALE
Popolare (A4)	385	0	-385	425	40,00
Economico (A3)	735	0	-735	600	-135,00
Civile (A2) con ISEE <15.000€	1.102	0	-1102	783	-319,00
Civile (A2) senza ISEE <15.000€	1.102	295	-807	783	-319,00

Fonte: Elaborazioni FNC (Ipotesi: Comune che nel 2015 ha deliberato l'agevolazione prevedendo l'utilizzo di entrambi i parametri, rendita inferiore a 500 euro e ISEE inferiore a 15.000 euro, con aliquota ordinaria pari a 9,6 per mille; le rendite catastali utilizzate sono quelle medie OMI – Popolare A4 239€, Economico A3 456€ e Civile A2 683€; l'IMU agevolata 2016 comprende l'onere derivante dalla registrazione del contratto pari a 232 euro).

Le simulazioni della Fondazione Nazionale dei Commercialisti sono state condotte ipotizzando la situazione di un contribuente residente in uno dei circa 1.700 comuni che nel 2015 avevano deliberato l'agevolazione in questione con i seguenti parametri: rendita catastale inferiore a 500 euro, ISEE inferiore a 15 mila euro e aliquota ordinaria pari al 9,6 per mille.

Le simulazioni hanno ad oggetto tre tipologie di abitazioni, popolare (A4), Economico (A3) e Civile (A2) ed utilizzano come rendita catastale la rendita media riportata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

\*\*\*

Nell'intento di illustrare, per quanto possibile compiutamente, le novità in materia di IMU/TASI introdotte per il comodato gratuito di immobili a familiari dalla Legge di Stabilità 2016, si espone di seguito un confronto tra la normativa vigente per il biennio 2014-2015 e quella attualmente in vigore dal 1° gennaio 2016, evidenziandone i risvolti in termini di incidenza sugli oneri di spesa per le famiglie e sul gettito fiscale.

#### **La disciplina precedente**

Negli anni **2014 e 2015**, il proprietario di immobile concesso in comodato gratuito ad un parente in linea retta entro il primo grado (genitore/figlio) poteva assimilare all'abitazione principale tale immobile, qualora i Comuni – in attuazione dell'autonomia loro riconosciuta – avessero consentito tale facoltà mediante apposito Regolamento, alle seguenti alternative condizioni:

- A. **limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500;**  
oppure:
- B. **nel solo caso in cui il comodatario appartenesse ad un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui.**  
(decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, coordinato con la legge di conversione 23 maggio 2014, n. 80, recante: "Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015.")

Ciò significa che l'abitazione concessa in comodato gratuito a parenti entro il primo grado in linea retta seguiva queste regole:

- Rendita inferiore ad euro 500: ASSIMILATA TUTTA ad abitazione principale (non era previsto alcun versamento essendo abolita IMU su abitazione principale);
- Rendita superiore ad euro 500: fino a 500 assimilata ad abitazione principale (non era previsto alcun versamento essendo abolita IMU su abitazione principale), mentre l'eccedenza da euro 500 fino al totale della rendita scontava l'aliquota ordinaria;
- Rendita di qualunque entità, sia inferiore che superiore a euro 500, qualora il comodatario avesse avuto ISEE<15.000: ASSIMILATA TUTTA ad abitazione principale (in tal caso, quindi, non era previsto alcun versamento IMU a valere sull'intero ammontare della rendita, seppur superiore ad euro 500)
- Rendita di qualunque entità, sia inferiore che superiore a euro 500, senza alcuna previsione di assimilazione: regolarmente assoggettata a tassazione come immobile a disposizione.

#### **Le novità del 2016**

Con decorrenza **1/1/2016**, il proprietario di immobile concesso in comodato gratuito ad un parente in linea retta entro il primo grado (genitore/figlio) beneficia AUTOMATICAMENTE dell'abbattimento del 50% della rendita catastale (SENZA ALCUNA PREVISIONE COMUNALE) ma solo se sono rispettate le seguenti condizioni:

- **che il contratto sia registrato;**
- **che il comodante possieda un solo immobile in Italia (che, in base a quanto precisato nel punto successivo, può o meno essere coincidente con la propria vera abitazione principale), oltre all'immobile concesso in comodato;**
- **che il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.**

(All'art 13, co. 3, del DL 201/2011, dove vengono previste le riduzioni di base imponibile per gli immobili storici o inagibili, prima della lettera a) è inserita la seguente lettera:

*[La base imponibile è ridotta del 50 per cento:]*

*«0a) 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»;*

**Se, dunque, nel 2014-2015 non era rilevante ne' il numero di immobili posseduti e nemmeno l'ubicazione degli stessi, nel 2016 al fine di potersi avvalere del beneficio e' necessario che, oltre all'immobile concesso in comodato, il proprietario non possieda che un solo altro immobile su tutto il territorio italiano. Ed in tal caso, qualora i due immobili si trovino ubicati in comuni diversi, il proprietario dovrà comunque avere la propria residenza anagrafica o la dimora abituale nel comune dove si trova l'immobile concesso in comodato.**

Volendo quindi formulare degli esempi con l'impiego di numeri, le ipotesi di confronto tra la precedente e l'attuale disciplina per il caso di immobili dati in uso gratuito a familiari sono le seguenti:

1. **Abitazione Popolare (A4)** - Rendita pari a **239 euro**, quindi inferiore a 500 euro:
  - a. Per gli anni **2014/2015** (con previsione comunale di assimilazione all'abitazione principale): **NESSUN IMPORTO** da pagare;

- b. Per l'anno **2016**: da pagare (sulla metà della rendita, e dunque su 119,50 euro) **193 EURO**, più 232 euro per spese di registrazione del contratto di comodato;
2. Abitazione Economico (A3) - Rendita pari a **456 euro**, quindi inferiore a 500 euro:  
 a. Per gli anni **2014/2015** (con previsione comunale di assimilazione all'abitazione principale): **NESSUN IMPORTO** da pagare;  
 b. Per l'anno **2016**: da pagare **368 euro** (calcolati sulla metà della rendita, e dunque su 228 euro);
3. Abitazione Civile (A2) - Rendita pari a **683 euro**, quindi superiore a 500 euro:  
 a. Per gli anni **2014/2015** (con previsione comunale di assimilazione all'abitazione principale fino a limite di 500 euro di rendita): da pagare **295 euro** (calcolati sulla sola eccedenza della rendita oltre 500 euro, e dunque su 183 euro);  
 b. Per l'anno **2016**: da pagare **783 euro** (calcolati sulla metà della rendita, e dunque su 341,50 euro);
4. Abitazione Civile (A2) - Rendita pari a **683 euro**, quindi superiore a 500 euro:  
 a. Per gli anni **2014/2015** (con agevolazione ISEE <15.000 euro e con previsione comunale di assimilazione all'abitazione principale): **NESSUN IMPORTO DA PAGARE**;  
 b. Per l'anno **2016**: da pagare **783 euro** (calcolati sulla metà della rendita, e dunque su 341, 50 euro);
5. Abitazione Civile (A2) - Rendita pari a **683 euro**, quindi superiore a 500 euro  
 a. Per gli anni **2014/2015** (SENZA NESSUNA PREVISIONE DI ASSIMILAZIONE): da pagare **1.102 euro** (calcolati sull'intera rendita)  
 b. Per l'anno **2016**: da pagare **783 euro** (calcolati sulla metà della rendita, e dunque su 341, 50 euro).

CASI		ANNO 2014/2015	ANNO 2016 AMMONTARE IMU + SPESE DI REGISTRAZIONE	Differenza
1	<b>POPOLARE (A4) Rendita 239 euro</b> RENDITA INFERIORE A 500 EURO (e per il 2014 e 2015 assimilata ad abitazione principale)	Totale da pagare <b>Euro 0,00</b>	da pagare sul 50% della rendita: • 193 (IMU) • 232 (REGISTRAZIONE CONTRATTO) <b>TOTALE EURO 425</b>	Dal 2014/2015 al 2016= 425 in più
2	<b>ECONOMICO (A3) Rendita 456 euro</b> RENDITA INFERIORE A 500 EURO (e per il 2014 e 2015 assimilata ad abitazione principale)	Totale da pagare <b>Euro 0,00</b>	da pagare sul 50% della rendita: • 368 (IMU) • 232 (REGISTRAZIONE CONTRATTO) <b>TOTALE 600</b>	Dal 2014/2015 al 2016= 600 in più
3	<b>CIVILE (A2) Rendita 683 euro</b> RENDITA SUPERIORE A 500 EURO (e per il 2014-2015 senza ISEE > 15.000)	Totale da pagare (sulla parte eccedente 500 euro) <b>Euro 295</b>	da pagare sul 50% della rendita: • 551 (IMU) • 232 (REGISTRAZIONE CONTRATTO) <b>TOTALE 783</b>	Dal 2014/2015 al 2016= 488 in più
4	<b>CIVILE (A2) Rendita 683 euro</b> RENDITA SUPERIORE A 500 EURO (e per il 2014-2015 con ISEE < 15.000)	Totale da pagare <b>Euro 0,00</b>	da pagare sul 50% della rendita: • 551 (IMU) • 232 (REGISTRAZIONE CONTRATTO) <b>TOTALE 783</b>	Dal 2014/2015 al 2016= 783 in più
5	<b>CIVILE (A2) Rendita 683 euro</b> RENDITA SUPERIORE A 500 EURO (e senza agevolazioni per il 2014-2015)	Totale da pagare <b>Euro 1.102</b>	da pagare sul 50% della rendita: • 551 (IMU) • 232 (REGISTRAZIONE CONTRATTO) <b>TOTALE 783</b>	Dal 2014/2015 al 2016= 319 in meno

Pertanto, dal confronto appena operato, si evidenziano chiaramente due conseguenze:

a – mentre negli anni 2014-2016 era prevista per il proprietario dell'immobile l'esenzione totale dal pagamento IMU qualora i comodatari fossero stati poco abbienti (cioè avessero avuto un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui), oggi, in base alla nuova normativa, il proprietario è comunque sempre tenuto a detto pagamento benché calcolato sulla base del valore di metà della rendita catastale dell'immobile;

b – a fronte dell'aggravio appena segnalato, tuttavia, il proprietario dell'immobile gode oggi, sempre e comunque, del beneficio dell'abbattimento della rendita al 50% purché registri il contratto di comodato, con la conseguenza che, ai fini del calcolo IMU, otterrà sempre un risparmio rispetto al quantum che avrebbe invece dovuto corrispondere in base alla precedente normativa qualora non fossero ricorse ipotesi agevolative.