

## INFORMATIVA IUC 2016

### IMU/TASI Le novità introdotte dalla legge di Stabilità 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208)

Con la Legge di Stabilità 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208) sono state apportate importanti variazioni alla IUC in particolare per TASI su abitazione principale ed IMU su terreni agricoli.

#### TASI – ABITAZIONE PRINCIPALE

- abolizione della TASI sull'abitazione principale e relative pertinenze, ad eccezione delle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 - art. 1, comma 14, lett. a) e b).

#### IMU

**IMU su immobili concessi in comodato gratuito** (comma 10): le impostazioni valide per gli anni precedenti sono completamente eliminate e viene introdotta una sola forma di comodato gratuito con riduzione del 50% della base imponibile. Si tratta di una impostazione molto restrittiva in quanto limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi: si deve essere proprietari di un solo immobile oppure di 2 immobili ma in tal caso uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario. In più c'è la condizione che l'immobile (o i due immobili) sia presente nello stesso comune dove si ha la residenza e la dimora abituale. Sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (Cat, A1, A8 e A9).

**Il Ministero delle Finanze con risoluzione n. 1/DF** ha precisato che la disposizione sopra citata si colloca nell'ambito delle agevolazioni riconosciute per gli immobili ad uso abitativo e, dunque, laddove la norma richiama in maniera generica il concetto di immobile, la stessa deve intendersi riferita all'immobile di uso abitativo.

**Pertanto, il possesso di un altro immobile che non sia destinato ad uso abitativo non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione.**

Le stesse considerazioni valgono anche per il possesso delle pertinenze: nel caso in cui venga concesso in comodato l'immobile unitamente alla pertinenza a quest'ultima si applica la stessa agevolazione dell'abitazione però nei limiti fissati dal comma 2 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011, 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 un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Relativamente alla registrazione del contratto, richiesta espressamente dalla legge di stabilità 2016, viene chiarito che qualora il contratto di comodato sia redatto in forma scritta, lo stesso è soggetto, oltre all'imposta di bollo, a registrazione in termine fisso, con l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa pari a 200 euro. La registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla data dell'atto, a norma dell'art. 13 del D.P.R. n. 131 del 1986.

Per quanto concerne i contratti verbali ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione ai fini IMU la relativa registrazione può essere effettuata previa esclusiva presentazione all'Agenzia delle Entrate del modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, deve essere indicato "Contratto verbale di comodato".

**IMU Terreni agricoli** - Sono completamente esentati i terreni di proprietà e condotti da CD e IAP con iscrizione previdenza agricola.

Infine 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 IMU entro i termini previsti. (art. 1 comma 10 lett.b)