

04 04 2012 Imu comodato uso gratuito familiare non assimilabile ad abitazione principale

L'imposta sugli immobili IMU si applica anche sugli immobili in comodato d'uso.

Il decreto Monti ha cancellato la disposizione (il comma 3, dell'articolo 58 e le lettere d), e) ed h) del comma 1, dell'articolo 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446) che consentivano nella vecchia imposta ICI di assimilare all'abitazione principale gli immobili concessi ad uso gratuito ai familiari. A partire dal 2012 le unità immobiliari date in comodato d'uso sono quindi, secondo il decreto Monti, considerati imponibili come seconde case con aliquota IMU ordinaria. Ad esempio, una seconda casa data in uso gratuito ad un genitore o al figlio sarà soggetta all'aliquota ordinaria IMU e non potrà più beneficiare né delle detrazioni per l'abitazione principale, né delle aliquote ridotte previste in precedenza nel regime ICI. 31/12/2011

Seconda casa a familiare: contratto e aliquota Imu

In presenza di comodato d'uso gratuito la casa non può essere assimilazione ad abitazione principale di Nicola Marsella 4 apr 2012 - ore 17:20

Domanda - Salve, scrivo per porLe un quesito sull'IMU dopo aver letto alcuni Suoi articoli su Soldionline ma che non hanno totalmente fugato i miei dubbi.

Io vivo ormai da molti anni a Chieti, ed ho la residenza in un appartamento di proprietà di mio padre, che è residente a Taranto, nella casa di proprietà di mia madre. In questo appartamento vive anche mio fratello di 24 anni, studente universitario, ma residente nella casa di Taranto.

Premesso che sono al corrente del fatto che mio padre, non abitando in quella casa, non potrà usufruire dell'agevolazione come prima casa (anche se lì vive un figlio non lavoratore sotto i 26 anni) e quindi pagarla come seconda, ma volevo sapere se può esserci qualche problema legale nel fatto che io e mio fratello ci abitiamo senza alcun documento.

Nel senso: non ci siamo mai posti il problema, ma se dovesse venire un controllo, io devo dimostrare qualcosa visto che abito in un appartamento non di mia proprietà? Devo avere un qualche contratto registrato, ad esempio un comodato d'uso gratuito, per poter usufruire dell'abitazione? In quel caso dovrei pagare anche io l'IMU, in questo caso come prima casa? Possibile che lo Stato debba guadagnare due volte sullo stesso immobile?

Spero di non averLe rubato troppo tempo e che possa rispondere alla mia domanda.

La ringrazio anticipatamente.

Risposta - La concessione della casa ad un familiare di primo grado dovrebbe essere formalizzata con un contratto di comodato d'uso (gratuito). Fino al 31 dicembre 2011, il contratto registrato all'Agenzia delle entrate serviva per dimostrare che il comodatario avesse la residenza nell'immobile: la normativa ICI prevedeva la possibilità per i comuni di assimilare ad abitazione principale la casa concessa al familiare di primo grado.

Con la nuova normativa IMU, anche in presenza di comodato d'uso gratuito, il proprietario dovrà pagare secondo l'aliquota stabilita dal comune, ma non più come assimilazione ad abitazione principale in quanto non è più prevista tale possibilità.

LEGGI ANCHE: IMU 2012: tutto quello che c'è da sapere

Un'alternativa al contratto di comodato d'uso è la costituzione di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso e abitazione), rivolgendosi ad un notaio: in questo caso il soggetto passivo d'imposta non sarà più il proprietario ma il soggetto titolare del diritto, per cui se l'immobile rappresenta per quest'ultimo l'abitazione principale (residenza anagrafica e dimora abituale) pagherà l'IMU con aliquota ridotta.

Cordialmente

Nicola Marsella