

Usi gratuiti dal 2016 (IMU)

Dal 1° gennaio 2016 la legge nazionale ha introdotto un regime agevolato (riduzione del 50% della base imponibile) per gli immobili ad uso abitativo concessi in uso gratuito a parente entro il primo grado, purché ricorrano le seguenti condizioni (concomitanti, ossia devono coesistere):

1. Il comodante deve possedere un solo appartamento in Italia (quello concesso in uso gratuito) con la sola eccezione della propria casa di abitazione, che però deve essere nello stesso Comune.

In pratica, ragionando per Casalecchio di Reno, il proprietario deve possedere la sola casa di Casalecchio che dà in uso gratuito al figlio o genitore, oppure al massimo questa e la propria in cui abita, sempre a Casalecchio).

Se possiede una quota di una terza casa, ovunque situata in Italia, non può accedere alla riduzione. (nota 1)

2. Sia il comodante che il comodatario devono risiedere anagraficamente nello stesso Comune sede dell'abitazione data in uso gratuito (a Casalecchio)
3. La casa data in uso gratuito non deve essere un'abitazione di lusso (categorie A1, A8, A9)
4. Essenziale: il contratto di comodato deve essere registrato. E' questo un nuovo adempimento richiesto, senza il quale l'agevolazione non può essere riconosciuta. La decorrenza dell'agevolazione spetta di norma dalla data della stipula del contratto. Il MEF ha previsto casi particolari. Anche i comodati verbali devono essere registrati. L'interessato deve rivolgersi all'Agenzia delle Entrate (registro).

Se queste sono le nuove condizioni poste dalla legge per accedere alla riduzione del 50%, occorre tener conto che il Comune aveva già previsto dei casi particolari di uso gratuito nei quali, in presenza di particolari (e diverse) condizioni si poteva applicare un'aliquota agevolata.

Dal momento che la legge di stabilità ha anche imposto il blocco nella variazione delle aliquote si verifica la coesistenza di situazioni differenziate. In pratica e in estrema sintesi si possono avere:

- a) Usi gratuiti senza alcuna agevolazione (né aliquota né riduzione 50% della base imponibile) come ad esempio quando il comodante possiede una terza casa;
- b) Usi gratuiti con la sola riduzione (nuova) del 50% della base imponibile (con applicazione dell'aliquota 1,06%);
- c) Usi gratuiti con riduzione del 50% e applicazione dell'aliquota ridotta (casi specifici);
- d) Usi gratuiti con applicazione della sola aliquota ridotta, ma non anche della nuova riduzione del 50% della base imponibile.

Per cercare di agevolare il contribuente ad orientarsi in un settore suscettibile di errato inquadramento il servizio Entrate ha predisposto un apposito **TEST DI VERIFICA**.

Si consiglia e richiede di effettuare questo test se il contribuente concede in uso gratuito a parente di primo grado (tra genitore e figlio) al fine di stabilire se e a quale agevolazione può avere diritto, nonché per capire quale specifico adempimento deve svolgere (presentazione di autocertificazione su modello comunale).

Nota (1)

Se possiede (per esempio per effetto di eredità) una quota di un appartamento gravato da diritto di abitazione o altro diritto reale (in pratica ha solo la nuda proprietà di un terzo immobile, anche solo pro quota) può presentare domanda, ma in questo caso deve provare (dal momento che tali diritti di solito non vengono codificati nella scheda catastale del bene) l'esistenza del diritto reale minore.