

COMODATO USO GRATUITO

La Legge di stabilità 2016 (Legge n. 208/2015) ha introdotto una riduzione del 50% della base imponibile per le unità immobiliari concesse in comodato purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni :

- il contratto di comodato deve essere registrato all'Agenzia delle Entrate;
- il comodato deve essere compiuto a favore di parenti in linea retta di primo grado (genitori - figli/figli - genitori) che utilizzano l'immobile come abitazione principale;
- il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, può possedere in Italia un solo altro immobile che deve essere adibito a propria abitazione principale e deve necessariamente essere situato nello stesso comune in cui si trova l'immobile dato in comodato;
- l'immobile concesso in comodato non deve appartenere alle categorie catastali A/1, A/8, A/9 (immobili di lusso)

Tale beneficio si estende , in caso di morte del comodatario, anche al coniuge di quest'ultimo ma solo se sono presenti figli minori.

E ' consigliabile la presentazione di idonea documentazione ai fini del riconoscimento dell'apposita riduzione.

CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a canone concordato stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/98 è prevista una riduzione al 25% dell'imposta.

Il contratto di locazione deve essere stipulato in conformità all'Accordo territoriale vigente sottoscritto dalle organizzazioni di rappresentanza degli inquilini e dei proprietari.

In data 03/04/2019 le organizzazioni di rappresentanza degli inquilini e dei proprietari hanno sottoscritto nuovi accordi territoriali che sostituiscono quello previgente e sono stati depositati in Comune con protocollo N. 0006275/2019 del 23/04/2019

Per poter usufruire delle agevolazioni fiscali sia a livello nazionale (ad. es. agevolazioni IRPEF) che a livello locale (ad es. agevolazioni IMU), il decreto 16/01/2017 (G.U. n. 62 del 15/03/2017) del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti prevede che per i contratti la cui stipula avviene senza l'assistenza delle organizzazioni firmatarie dell'accordo, sia necessaria l'**attestazione**, da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo medesimo.

La mancanza dell'attestazione, per i contratti per i quali non si è richiesta l'assistenza delle organizzazioni firmatarie dell'accordo, NON consente l'applicazione delle agevolazioni fiscali anche nel caso in cui il contratto sia, comunque, conforme all'accordo stesso.

E ' consigliabile la presentazione di idonea documentazione ai fini del riconoscimento dell'apposita riduzione.

IMMOBILI INAGIBILI/INABITABILI

L'art. 1, comma 747, della Legge 160/2019 prevede che:

La base imponibile è ridotta al 50% nel caso di Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.

L'immobile deve trovarsi in uno stato di degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 del D. P. R. n. 380/2001 e del vigente regolamento di edilizia comunale.

Per le caratteristiche dei fabbricati inagibili o inabitabili consultare il Regolamento Comunale IMU approvato con D.C.C. n. 21 del 29/05/2020 art. 16

L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n.445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

La riduzione si applica alla data di presentazione della domanda di perizia all'ufficio tecnico comunale oppure alla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva.

Ai fini della fruizione della riduzione è obbligatorio la presentazione della dichiarazione IMU.

FABBRICATI DI INTERESSE STORICO

Per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo n. 42/2004, l'articolo 1, comma 747, lettera a), legge n. 160/2019 dispone la riduzione della base imponibile IMU del 50%.

La presenza dell'interesse storico, e della conseguente applicazione della riduzione della base imponibile, va comunicata all'Ufficio Tributi presentando la dichiarazione IMU entro i termini di legge indicando i dati identificativi del fabbricato, il valore imponibile (senza riduzione) e barrando la casella prevista per i fabbricati di interesse storico.