

# Immobili in comodato a figli /genitori: TASI o non TASI?



Il regime previsto per le abitazioni principali va applicato anche alle **abitazioni assimilate** per legge o per regolamento comunale a **quella principale** (Faq MEF Imu-Tasi del 4 giugno 2014).

Così le abitazioni assimilate all'abitazione principale rimangono escluse dall'Imu, ma soggette a Tasi.

**Gli immobili assimilati all'abitazione principale** – Le **abitazioni assimilate per legge** all'abitazione principale sono:

- le unità immobiliari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- gli alloggi sociali, come definiti dal D.M. 22 aprile 2008;
- la casa coniugale assegnata al coniuge con provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- un'unica unità immobiliare appartenente al personale delle Forze armate, delle Forze di polizia e del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco e al personale appartenente alla carriera prefettizia, per la quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Il Comune può assimilare all'abitazione principale **con proprio regolamento**:

- l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non sia locata;
- l'abitazione concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado, che la utilizzano come abitazione principale.

**Gli immobili, concessi in comodato a figli o a genitori** – Gli immobili, concessi in comodato a figli o a genitori (parenti 1° grado in linea retta), che li utilizzano come abitazione principale, è possibile vengano assimilati alle abitazioni principali.

È necessario che l'equiparazione venga, comunque, prevista dal comune ed è limitata:

- alla **quota di rendita non eccedente i 500 euro**;
- ai casi in cui l'**ISEE familiare non supera i 15.000 euro annui**.

Dunque, se il comune ha scelto nella delibera comunale di fissare il criterio della rendita come quello discriminante e se, ad esempio, la rendita fosse pari a 600 euro, fino a 500 euro, si applica l'aliquota dell'abitazione principale e la detrazione fissa, per l'eccedenza si applica l'aliquota degli altri immobili, senza detrazioni.

Se invece il comune avesse scelto il criterio dell'ISEE familiare (che non deve superare i 15.000 euro) e qualora si rispetti il parametro, si deve applicare l'aliquota dell'abitazione principale e la detrazione sull'intera rendita di 600 euro.

**La compartecipazione al tributo** – Si ricorda che se si calcola la TASI su un'abitazione principale, anche se in via assimilata, come nel caso del comodato ai figli o genitori, l'obbligo di versamento ricade sul possessore e non sull'occupante (FAQ del MEF del 04.06.2014). Ma questo è vero fino alla soglia dei 500 euro. Oltre i 500 euro, si applicano le regole degli "altri immobili" e quindi scatta anche la **compartecipazione dell'occupante al tributo**, assieme al possessore (10% – 30% o 10% in mancanza di delibera).

**Anche per l'abitazione parzialmente locata, ad esempio, la Tasi andrebbe pagata solo dal proprietario dell'immobile.**

Se il comune non prevede l'assimilazione, l'immobile soggiace alle regole standard previste per "gli altri immobili", dunque si applicherà l'aliquota TASI per immobili diversi

dall'abitazione principale e non si applicherà la detrazione. Si dovrà inoltre suddividere l'importo dovuto tra possessore e occupante (10%-30%), generando due F24 diversi, perché intestati a contribuenti diversi e con importi differenti.

*FONTE: fiscal-focus.info*