

IMU – TASI: novità dell'ultim'ora

☒ Continuano a susseguirsi le novità per ciò che riguarda le imposte sulla casa. Tra le novità dell'ultima ora si segnala l'equiparazione all'abitazione principale e quindi esente da TASI:

- la casa coniugale assegnata al coniuge in caso di separazione, divorzio o annullamento del matrimonio;
- gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite a prima casa dai soci;
- gli alloggi sociali;
- gli immobili posseduti dal personale delle forze armate.

Ma questa non è stata l'unica novità che ha riguardato le tasse sul mattone.

Già nella prima versione del DDL di Stabilità 2016 è stata prevista l'assimilazione per legge all'abitazione principale degli immobili concessi in **comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado**. La naturale conseguenza di tale previsione normativa, che dovrà essere confermata dai due rami del Parlamento, è l'esclusione dell'ambito applicativo di IMU e TASI delle seconde case di proprietà concesse in comodato a figli/e.

Via la corsa alla registrazione dei contratti comodato ad uso gratuito, dunque, per scongiurare di dover ancora fare i conti con le suddette tasse. Ma questo adempimento non sarà affatto indolore, dato che ai fini fiscali sarà necessaria la redazione del contratto per iscritto. Il contratto di comodato di beni immobili redatto in forma scritta è annoverato tra gli atti soggetti a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta in misura fissa indipendentemente dal fatto che sia stato redatto con atto pubblico o con scrittura privata autenticata.

Ma questa non sarà l'unica condizione da rispettare.

Infatti ci si potrà sottrarre al pagamento delle **tediose** imposte sul mattone, al verificarsi delle seguenti condizioni:

- sarà innanzitutto necessario che l'immobile concesso in uso non sia annoverato tra gli immobili di lusso, ovvero accatastato nelle categorie **A1, A8 e A9.**;
- per ciò che attiene il soggetto comodatario questo dovrà fissare nell'immobile ottenuto in comodato la propria residenza e inoltre sempre il comodatario non deve possedere un altro immobile ad uso abitativo in Italia;
- il **soggetto concedente** deve invece aver adibito nel 2015 lo stesso immobile come abitazione principale. Inoltre tale soggetto non deve possedere un altro immobile ad uso abitativo in Italia.

La presenza di tutte le condizioni deve essere confermata dal soggetto passivo (proprietario o titolare di altro diritto reale) con la presentazione di apposita **dichiarazione**.

Che le condizioni sopra citate si verificino congiuntamente è assai improbabile: un padre deve aver adibito un immobile ad abitazione principale nel 2015 e poi nel 2016 il padre lascia l'immobile che viene adibito ad abitazione principale dal figlio. La formulazione della norma ci lascia increduli, e conferma la tendenziale confusione del Legislatore che per evitare combattere potenziali comportamenti elusivi si ingegna nel creare mostri normativi. Per fortuna ancora il danno non è stato fatto. La questione si potrà risolvere in Parlamento, sempre che qualcuno ne abbia reali intenzioni.

Tra le altre novità sugli immobili si segnala l'applicazione dell'IMU e della TASI agli immobili ubicati nelle città "ad alta tensione abitativa e concessi in locazione sulla base di contratti a canone concordato, quindi ubicati nelle città "ad alta tensione abitativa".

FONTE: fiscal-focus.it