



IMU

1- UNITA' IMMOBILIARI CONCESSE IN USO GRATUITO A PARENTI

ALIQUOTA RIDOTTA: 0,76 % Comune Caselle T.se CONDIZIONI INDISPENSABILI PER USUFRUIRE DELL'ALIQUOTA RIDOTTA:

Unità immobiliare appartenente alle categorie catastali da A/2 ad A/7 concessa in uso gratuito a parenti fino al 1° grado (genitori/figli), che la utilizzano come abitazione principale, come definita dall'art. 13 comma 2 del DL n° 201/2011 e sue modifiche e integrazioni.

L'agevolazione si applica ad una sola unità immobiliare e alle sue pertinenze.

Per poter fruire delle agevolazioni previste, il soggetto passivo dovrà indicare nella dichiarazione IMU tutte le circostanze che possono determinare l'applicazione delle stesse. La mancata indicazione nei termini di legge determina l'inapplicabilità delle agevolazioni. Eventuali variazioni devono essere dichiarate con le stesse modalità

NOTA: Il Comune di Caselle Torinese aveva già previsto negli anni 2014/2015 l'aliquota ridotta pari allo 0,76% (anziché aliquota ordinaria dello 0,98% per 2014 e 1,06% per 2015) e tale aliquota si applica anche per il 2016, nel rispetto delle condizioni sopra riportate

Novità Legge di Stabilità 2016:

Fatta la premessa di cui sopra, ossia che **l'aliquota applicabile resta quella dello 0,76%** alle condizioni richiamate, la Legge di Stabilità 2016 ha previsto, **in aggiunta**, che la base imponibile viene ridotta del 50% **soltanto** in presenza di tutte le seguenti condizioni:

RIDUZIONE 50% BASE IMPONIBILE NEL RISPETTO DI TUTTE LE SEGUENTI CONDIZIONI (ALIQUOTA 0,76%)

- unità immobiliari (eccetto quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in **linea retta entro il primo grado (genitori/figli)** che le utilizzano come **abitazione principale**
- il contratto di comodato gratuito deve essere **registrato**
- il comodante deve possedere **un solo immobile in Italia**
- il comodante deve avere sia la **residenza anagrafica** sia la **dimora abituale** nello **stesso comune** in cui è situato l'immobile concesso in comodato

il beneficio si applica **anche** nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato **possieda** nello stesso comune un altro immobile adibito a **propria abitazione principale**, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Il soggetto passivo (comodante) attesta il possesso dei suddetti requisiti nel **modello di dichiarazione IMU** da presentare entro il 30 giugno dell'anno successivo (quindi, per unità concesse in comodato nel 2016, la dichiarazione dovrà essere presentata entro il 30 giugno 2017).



CITTÀ DI CASELLE TORINESE

Settore Finanze



IMPORTANTE:

In presenza di tutte le condizioni previste dalla norma, **la riduzione si applica sia all'abitazione, sia alle pertinenze concesse in comodato gratuito** (per le condizioni e i limiti delle pertinenze, si rimanda alla definizione ai fini IMU: classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo).

CONCETTO DI “UNICO IMMOBILE” POSSEDUTO IN ITALIA

In merito al concetto di possesso di “un solo immobile in Italia”, disposto dalla norma, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con Risoluzione n. 1/DF del 17 febbraio 2016, ha specificato che deve intendersi riferito all'immobile ad uso abitativo. In sintesi, secondo l'interpretazione ministeriale:

il **comodante** (soggetto passivo), oltre alle altre condizioni sopra indicate, **può possedere, in Italia, soltanto due alloggi**, di cui uno concesso in uso gratuito e uno adibito a propria abitazione principale, ubicati entrambi nello stesso comune. In tal caso – e nel rispetto di tutte le altre condizioni di cui sopra - la riduzione del 50% della base imponibile si applica sia all'alloggio sia alle pertinenze concesse in comodato gratuito.

In caso di **possesso di un terzo alloggio**, ovunque ubicato e anche posseduto in quota parte, **non si applica la riduzione della base imponibile**.

In caso di **possesso di altri immobili non ad uso abitativo** (ad esempio box in categoria C/6, luoghi di deposito in categoria C/2, terreni agricoli, aree fabbricabili, negozi, uffici, ecc.), **si applica la riduzione della base imponibile** sia all'alloggio sia alle pertinenze concesse in comodato gratuito.

REGISTRAZIONE CONTRATTO

Il contratto di comodato può essere redatto in forma verbale o scritta (il contratto non rientra tra i casi in cui la forma verbale, ai sensi dell'articolo 1350 del Codice Civile, ne determina la nullità) ma in ogni caso, per ottenere l'agevolazione, deve essere registrato.

Ai fini della decorrenza dell'agevolazione, ai fini IMU, occorre tenere presente che l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Questo implica che se in un mese il possesso si è protratto per almeno quindici giorni, è computata per intero la mensilità. La stessa regola si applica per l'applicazione dell'aliquota agevolata (se il contratto viene regolarmente registrato entro 20 gg. dalla stipula fa fede la data di stipula per calcolare se il mese è da considerarsi per intero o l'agevolazione decorre dal mese successivo).



2 - UNITA' IMMOBILIARI LOCATE A CANONE CONCORDATO

La Legge di Stabilità 2016 ha previsto, per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, una riduzione del 25% dell'imposta (*equivale a riduzione di imposta al 75%, come letteralmente disposto dalla norma*), determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune.

Il Comune ha stabilito un'aliquota ridotta dello 0,76% (a decorrere dall'anno 2014) per le seguenti tipologie e alle seguenti condizioni:

- Unità immobiliari locare a **canone concordato**, a soggetti che le utilizzano come **abitazioni principali** (escluse le pertinenze), **Legge 431/98 art. 2 c. 3.**

Per poter fruire delle agevolazioni previste, il soggetto passivo dovrà indicare nella dichiarazione IMU tutte le circostanze che possono determinare l'applicazione delle stesse. La mancata indicazione nei termini di legge determina l'inapplicabilità delle agevolazioni. Eventuali variazioni devono essere dichiarate con le stesse modalità. Pertanto, dal combinato disposto delle regole comunali e della nuova disposizione della Legge di Stabilità 2016, per il Comune di Caselle Torinese si avranno per il 2016 le seguenti situazioni:

- Unità immobiliari locare a **canone concordato**, a soggetti che le utilizzano come **abitazioni principali** (escluse le pertinenze), **Legge 431/98 art. 2 c. 3**
ALIQUOTA DA APPLICARE 0,76%
L'imposta è ridotta del 25%
(equivale a imposta calcolata al 75%)
- Unità immobiliari locare a **canone concordato** ai sensi della Legge 431/98, non utilizzata come abitazione principale (**art. 2 c. 3**) da parte del soggetto utilizzatore
ALIQUOTA DA APPLICARE 1,06 %
L'imposta è ridotta del 25%
(equivale a imposta calcolata al 75%)

3 - TERRENI AGRICOLI

NUOVE ESENZIONI DAL 2016 DEI TERRENI AGRICOLI POSSEDUTI NEL TERRITORIO DI CASELLE TORINESE (Legge di Stabilità 2016)

Terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, terreni a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e in usucapibile : **ESENZIONE**