

Comune di _____

(Prov. _____)

IMU – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

DICHIARAZIONE PER L'APPLICAZIONE DELL'ALIQUTA AGEVOLATA PER ALLOGGI, E PERTINENZE, CONCESSI IN COMODATO A PARENTI ENTRO IL PRIMO GRADO DEL COMODANTE

ANNO _____

Il/la sottoscritto/a _____ Codice Fiscale _____

nato/a a _____ il _____ residente a _____

provincia _____ CAP _____ Via _____ n. _____

telefono _____ e-mail _____

In qualità di proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento che comporta soggettività passiva IMU, per una quota pari al _____%

DICHIARA

Che gli immobili più sotto indicati (abitazione e relative pertinenze) sono occupati da: _____
_____ codice fiscale _____

il quale è parente maggiorenne del dichiarante in linea retta entro il primo grado (genitori/figli), che vi dimora abitualmente e vi risiede anagraficamente.

L'alloggio, comprensivo delle pertinenze, è sito in via _____ n. _____

il tutto iscritto al nuovo catasto edilizio urbano con i seguenti identificativi:

foglio _____ numero _____ subalterno _____ categoria catastale _____

foglio _____ numero _____ subalterno _____ categoria catastale _____

foglio _____ numero _____ subalterno _____ categoria catastale _____

foglio _____ numero _____ subalterno _____ categoria catastale _____

Sussistono, pertanto, le condizioni per l'applicazione delle seguenti agevolazioni (*barrare la voce o le voci che interessano*):

aliquota agevolata comunale pari al _____ per cento

Requisiti del comodante: _____

(*specificare eventuali requisiti specifici richiesti per l'applicazione dell'aliquota agevolata comunale*)

riduzione del 50% della base imponibile IMU secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 747, lettera c), legge n. 160/2019, e in particolare:

a) il contratto di comodato (anche se in forma verbale) è stato registrato all'Agenzia delle entrate;

b) il comodante possiede, su tutto il territorio nazionale, un solo immobile abitativo collocato nel Comune di* _____
_____ (il possesso di un immobile abitativo anche in quota che comporta la soggettività passiva IMU, fa decadere il beneficio) utilizzato come abitazione principale, secondo la definizione prevista dall'art. 1, comma 741, lettera b), legge n. 160/2019, dal parente entro il primo grado (comodatario);

c) il comodante possiede un ulteriore eventuale alloggio, rispetto a quello indicato alla precedente lettera b), ubicato nel Comune di* _____ e costituisce per il comodante la propria abitazione principale, secondo la definizione prevista dall'art. 1, comma 741, lettera b), legge n. 160/2019;

* Va riportato in stampa il nome del Comune che ha predisposto il modello.

d) il comodante e il comodatario hanno la propria dimora abituale e residenza anagrafica nel Comune di* _____
_____;

e) gli alloggi di cui alle precedenti lettere b) e c) non sono classificati nelle categorie catastali di lusso A/1, A/8 o A/9.

NOTE INFORMATIVE CHE VENGONO RECEPITE INTEGRALMENTE CON LA SOTTOSCRIZIONE DELLA PRESENTE DICHIARAZIONE

Si ricorda che il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

È ammessa la contemporanea applicazione dell'aliquota agevolata e della riduzione al 50% della base imponibile qualora il comodante soddisfi i requisiti per l'applicazione di entrambi i benefici.

La presente dichiarazione deve essere presentata entro il _____ a pena di decadenza del solo beneficio fiscale inerente l'aliquota agevolata comunale. La dichiarazione non va ripresentata negli anni successivi qualora le condizioni per fruire dell'agevolazione comunale e i soggetti beneficiari non subiscano variazioni.

Qualora venga meno il requisito di usufruire dell'agevolazione comunale, deve essere presentata apposita dichiarazione di cessazione.

La dichiarazione di cessazione va presentata anche nel caso in cui vengano modificati i dati di registrazione del contratto, in tal caso, per godere delle agevolazioni, occorrerà presentare una nuova dichiarazione di sussistenza dei requisiti con l'indicazione dei nuovi dati di registrazione.

_____, li _____

In Fede

* Va riportato in stampa il nome del Comune che ha predisposto il modello.

Note al modello (aggiornate a febbraio 2020)

Anche se a far tempo dal 2016 è stata soppressa la facoltà, per i comuni, di assimilare all'abitazione principale gli alloggi concessi in comodato a parenti entro il primo grado del comodante, per l'anno d'imposta 2020 è ammessa la possibilità, per i comuni, di adottare aliquote diversificate secondo l'articolo 1, commi 754 e 756, legge n. 160/2019, e ciò riguarda anche gli alloggi concessi in comodato a parenti del comodante indipendentemente dal grado di parentela. A partire dall'anno 2021 occorrerà verificare le fattispecie per la manovrabilità delle aliquote previste dal DM Finanze da adottare ai sensi dell'art. 1, comma 756, legge n. 160/2019.

In merito alla possibilità, per i comuni, di richiedere ai contribuenti la presentazione di apposite istanze al fine di poter godere delle agevolazioni fiscali deliberate dal comune e di introdurre la decadenza del beneficio in caso di omessa presentazione entro un ben precisato termine, è opportuno fornire alcune precisazioni.

Occorre, inizialmente, riportare alcuni principi contenuti nello Statuto del Contribuente (legge n. 2012/2000). L'art. 6, comma 3, stabilisce che *“l'amministrazione finanziaria assume iniziative volte a garantire che (...) la modulistica e (...) siano messi a disposizione del contribuente, con idonee modalità di comunicazione e di pubblicità, almeno sessanta giorni prima del termine assegnato al contribuente per l'adempimento al quale si riferiscono.”*

L'art. 6, comma 3-bis, stabilisce che *“i modelli e le relative istruzioni devono essere comprensibili anche ai contribuenti sforniti di conoscenze in materia tributaria. L'amministrazione finanziaria assicura che il contribuente possa ottemperare agli obblighi tributari con il minor numero di adempimenti e nelle forme meno costose e agevoli.”*

L'art. 6, comma 4, stabilisce che *“al contribuente non possono, in ogni caso, essere richiesti documenti ed informazioni già in possesso dell'amministrazione finanziaria o di altre amministrazioni pubbliche indicate dal contribuente. Tali documenti ed informazioni sono acquisiti ai sensi dell'art. 18, commi 2 e 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, relativi ai casi di accertamento d'ufficio di fatti, stati e qualità del soggetto interessato dalla azione amministrativa.”*

L'art. 10, comma 1, stabilisce che *“i rapporti tra contribuente e amministrazione finanziaria sono improntati al principio della collaborazione e della buona fede.”*

E', altresì, intervenuta più volte la Corte di Cassazione in merito all'ICI definendo alcuni interessanti principi.

Sugli obblighi formali in riguardo all'uso di apposita modulistica (Cassazione nn. 8629/2019, 8628/2019 e 8627/2019)

L'istanza per godere del beneficio fiscale può essere presentata anche con modulistica difforme (nel caso che interessa una dichiarazione sostitutiva di atto notorio inviata a mezzo fax) rispetto a quella all'uopo predisposta dal Comune, ciò in quanto occorre tener conto del principio di collaborazione e buona fede che, ai sensi dell'art. 10, Legge n. 212 del 2000, deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente.

Sulla necessità di presentare una istanza per godere dell'agevolazione comunale (Cassazione n. 23926/2017)

Il Comune può ritenere necessaria la presentazione di una istanza per attestare la sussistenza dei requisiti per godere dell'aliquota agevolata «volta a consentire il preventivo necessario controllo, da parte del Comune, dell'effettiva spettanza dell'aliquota ridotta, a nulla rilevando la documentazione fiscale successivamente prodotta in giudizio da parte del contribuente».

Sulle conseguenze alla mancata presentazione dell'istanza (Cassazione n. 11795/2019)

L'ampiezza della delega conferita dall'art. 59, comma 1, lettera e), d.lgs n. 446 del 1997, al Comune nello stabilire mediante regolamento l'an e il quomodo delle tariffe agevolate per l'ICI rende legittima la possibilità per lo stesso Comune stabilire con regolamento le condizioni per poterne usufruire di tali benefici fiscali, anche perché la comunicazione in questione, lungi dall'essere un irragionevole onere posto a carico del contribuente fine a sé stesso, costituisce il mezzo attraverso il quale il Comune può essere messo in grado di controllare l'effettiva sussistenza dei requisiti per ottenere l'agevolazione e d'altra parte le norme agevolative in materia fiscale sono di stretta interpretazione.

Sulla possibilità di sanare in giudizio l'omessa presentazione dell'istanza (Cassazione nn. 19317/2019, 19316/2019)

La mancanza dell'istanza può essere sanata rappresentando in giudizio l'effettivo possesso dei requisiti che danno diritto all'agevolazione.

Sulla omessa presentazione dell'istanza sebbene le informazioni siano conosciute dal Comune (Cassazione n. 12485/2019)

Nel caso in cui il Comune abbia stabilito con apposito regolamento il diritto a fruire di aliquota agevolata, il contribuente è tenuto a presentare la dichiarazione attestante la sussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi per il godimento dell'agevolazione, dovendo porre il Comune nella condizione di valutare la sussistenza dei presupposti per l'agevolazione, a meno che l'ente territoriale non sia già in possesso della documentazione da cui sia evincibile la sussistenza dei presupposti per la riduzione d'aliquota, tenuto conto del principio di collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente sancito dall'art. 10, comma 1, della l. n. 212 del 2000. Nel caso di specie, ove il contribuente si è limitato a produrre in giudizio il certificato storico anagrafico rilasciato dal Comune di (...) attestante la residenza del figlio negli immobili per cui è causa, l'agevolazione deve ritenersi, dunque, non spettante.

Sulla possibilità di introdurre la decadenza del beneficio da parte del Comune (Cassazione n. 7414/2019)

Rimessa al Comune la scelta sull'an del beneficio, non può essergli negato il potere di regolare il quomodo e la facoltà di stabilire i limiti temporali per la fruizione del beneficio stesso. (...) ed è razionale nonché conforme al principio di leale collaborazione (che vale anche per il contribuente) prevedere che la comunicazione dei presupposti per godere di una riduzione dell'imposta debba essere fatta prima e non dopo il termine fissato per il pagamento.

Sull'obbligo di prevedere in modo espreso la decadenza del beneficio (Cassazione n. 9425/2019)

Per affermare la natura decadenziale di un termine, previsto dalla legge non è necessario che sia espressamente prevista la decadenza, essendo sufficiente in modo chiaro ed univoco, con riferimento allo scopo perseguito e alla funzione che il termine è destinato ad assolvere risultati, anche implicitamente, che dalla mancata osservanza derivi la perdita del diritto (cfr Cass. 9764/1995, 8680/2000, 16512/2002) appare altrettanto innegabile che, come correttamente osservato dalla CTR, la norma regolamentare non solo non contempra alcun termine decadenziale del diritto del contribuente ad usufruire dell'agevolazione (né consente di ricavarlo in via interpretativa) ma preveda, quale unica conseguenza del mancato inoltro della comunicazione, l'irrogazione di una sanzione amministrativa.

Oltre alla possibile introduzione di una aliquota agevolata per gli alloggi concessi in comodato, l'articolo 1, comma 747, lettera c), legge n. 160/2019, prevede la riduzione del 50% della base imponibile IMU *“per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente 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 beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.”*

Dall'anno 2020 viene, sostanzialmente, confermato il beneficio fiscale già introdotto nel 2016. Si ricorda che per le annualità 2018 e 2019 l'articolo 3-quater, D.L. n. 34/2019, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 58/2019, aveva disposto il venir meno dell'obbligo dichiarativo IMU ai fini dell'attestazione del possesso dei requisiti per godere dell'agevolazione fiscale. L'articolo 1, comma 747, lettera c), legge n. 160/2019, non prevede in modo espreso la dichiarazione, occorrerà attendere l'emanazione del DM che fissa le regole per la presentazione della dichiarazione.

Si ricorda che la norma di agevolazione impone l'obbligo di registrazione del contratto di comodato sia nel caso essa sia stato redatto in forma scritta sia nel caso esso sia stato stipulato in forma verbale, in quest'ultimo caso la Risoluzione MEF n. 1/DF del 17/02/2016 ha disposto che la registrazione avvenga presentando il modello 69 in duplice copia.

A partire dall'anno 2020 il Legislatore ha specificato, nel testo normativo che regola l'agevolazione, che il numero massimo degli immobili posseduti dal comodante va riferito, esclusivamente, agli alloggi.

Nel caso l'alloggio concesso in comodato rivesta anche la qualifica di fabbricato di interesse storico o artistico, si applica anche l'ulteriore riduzione del 50% della base imponibile prevista dall'art. 1, comma 747, lettera a), legge n. 160/2019.

Un'ulteriore fattispecie riguarda il caso in cui il comodatario detenga quote di possesso (e quindi sia soggetto passivo IMU) dell'alloggio occupato. Il beneficio a favore del comodante si applica comunque secondo pareri espressi sia dal MEF che da IFEL.

Altro tema inerisce la possibilità di applicare l'agevolazione nel caso l'alloggio sia concesso in uso ad un minorenni. In tal caso si deve dare risposta negativa all'applicabilità dell'agevolazione in quanto il minorenni non ha capacità e autonomia di firma del contratto, inoltre, essendo minorenni, non potrebbe costituire un nucleo anagrafico autonomo. Nel caso di minorenni entra, poi, in vigore l'usufrutto legale dei genitori. Sul tema si è, tra l'altro, espressa la Corte di Cassazione (n. 5529/2019) la quale ha precisato che *“se l'alloggio posseduto dal comodante è dato in comodato ai figli minorenni, costituenti nucleo familiare separato con la moglie del comodante, il comodato si intende stipulato a favore della moglie in quanto non può formarsi a favore dei figli minorenni. Non essendo la moglie legata al comodante da un rapporto di parentela di primo grado, non si forma il diritto al beneficio dell'aliquota agevolata riservata al comodante e disposta dal comune.”*

Infine occorre precisare che è irrilevante il possesso, da parte del comodante, di alloggi, anche in quota, in regime di nuda proprietà, infatti la norma di agevolazione decade solo qualora il possesso di ulteriori alloggi rivesta soggettività passiva per il comodante.

Si ricorda che all'istanza occorrerà allegare il modulo per la tutela della privacy.