

Il contratto di comodato tra genitori e figli

Il contratto di comodato tra genitori e figli, per avere lo sconto del 50% su Imu e Tasi, va registrato entro il 1 marzo 2016

La legge di stabilità 2016 ha completamente rivisto la disciplina delle agevolazioni per le abitazioni concesse in comodato tra genitori e figli prevedendo una **riduzione del 50% della base imponibile**.

La norma però contiene alcune restrizioni che ne limitano la portata:

1. Chi concede l'immobile può essere proprietario, oltre della casa che viene concessa in comodato, di una sola altra abitazione che sia adibita ad abitazione principale e ubicata nello stesso comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato;
2. Anche chi utilizza la casa deve adibirla a propria abitazione principale;
3. Il contratto di comodato deve essere **obbligatoriamente registrato** (presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate pagando l'imposta fissa di 200 euro).

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, rispondendo a un quesito, ha chiarito che per far decorrere retroattivamente l'agevolazione dal 1 gennaio 2016, **il contratto di comodato deve essere registrato entro il 1 marzo 2016** (altrimenti l'agevolazione per l'anno in corso sarà parziale rispetto alla successiva data di registrazione).

Per ottenere la riduzione delle imposte per l'immobile in comodato, il proprietario dovrà presentare al Comune apposita Dichiarazione.

La risposta del MEF

Pomezia al saldo della TASI (16 dicembre) ma gli inquilini non devono pagare nulla

Parlando di TASI, (il tributo che si paga per i servizi indivisibili quali ad esempio illuminazione, manutenzione strade e verde pubblico, ecc. ecc.), la norma ha previsto che anche l'occupante dovrebbe pagarne una parte.

La percentuale a carico dell'inquilino la decide ogni singolo Comune tra un minimo del 10 ed un massimo del 30 per cento.

Il regolamento del Comune di Pomezia ha stabilito che i conduttori degli immobili ne pagheranno il 10% .

Tuttavia il Consiglio comunale di Pomezia ha deliberato ALIQUOTA ZERO per tutti gli immobili non utilizzati come abitazione principale (a parte i fabbricati rurali strumentali che pagano l'1%).

La conseguenza di questa delibera e' che gli inquilini non

dovranno pagare la TASI.

Unico caso particolare dovrebbe essere quello della locazione parziale dell'abitazione principale (ad esempio una stanza affittata ad uno studente).

Anche se non ci sono chiarimenti sul criterio da adottare, in questo caso il 10% dell'imposta sarebbe a carico dell'inquilino che ha nei confronti del Comune un'autonoma obbligazione tributaria, significa che se l'inquilino non paga la sua quota di tassa, il Comune non potrà rivalersi sul proprietario.

IMU+TASI+TARI Comune di Pomezia alla cassa per il saldo di dicembre

**Sintetico promemoria per il versamento
della IUC**

(imposta unica comunale= Imu+Tasi+Tari)

IMU Scadenza 16/12/2014

Imposta Municipale Unica o propria, la paga chi ha patrimonio immobiliare (in genere proprietario di terreni e fabbricati)

Non arriva bollettino precompilato dal Comune.

Il contribuente deve calcolare l'imposta ed effettuare il pagamento mediante modello F24.

Fai da te sul portale www.riscotel.it.

Non si paga sulle abitazioni principali (tranne quelle di lusso).

Sono previste agevolazioni per chi concede in comodato d'uso l'immobile ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli).

L'aliquota e' quasi per tutti il **10,6 per mille** da applicare sul valore catastale rivalutato.

TASI Scadenza 16/12/2014

TAssa per pagare i **Servizi Indivisibili** (manutenzioni, sicurezza, illuminazione pubblica ecc.)

Modello F24 fai da te con le stesse modalità dell'IMU

Si paga solo sull'abitazione principale, con l'aliquota del 2,5 per mille.

(Va divisa 90% proprietario e 10% inquilino nel raro caso di una stanza presa in affitto in una abitazione Principale)

Non sono previste detrazioni, nemmeno in relazione al numero dei figli a carico.

Ricapitolando: sulle seconde case, anche se affittate non si paga la TASI (ad eccezione dei fabbricati rurali strumentali)

TARI Scadenza **30/12/2014**

La nuova TAssa sui RIfiuti ha sostituito la Tares dalla quale e' stata scorporata la quota utilizzata per i pagamento dei servizi indivisibili

Si paga presentando in banca o posta il **modello di pagamento F24 precompilato** che il Comune invia a domicilio

Sono previste alcune riduzioni:

- nel caso di immobili stagionali;
- ultra sessantacinquenni soli o con coniuge;
- per chi reddito pari alla pensione sociale;
- soggetti diversamente abili invalidità 100%;
- adozione di un cane dal canile convenzionato ;
- avvio compostaggio dei propri scarti organici;

Per i pagamenti omessi o effettuati in misura inferiore e' possibile ricorrere al "ravvedimento operoso" che consiste nel pagare la differenza con una conveniente sanzione ridotta (che può essere al massimo 3,75% + interessi legali purché avvenga entro il termine della dichiarazione dell'anno successivo)

Tardivi versamenti Tasi e Imu senza applicazione di sanzioni e interessi?

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha prescritto ai Comuni, attraverso la risoluzione del 23 giugno 2014, il termine ragionevole di un mese rispetto alla scadenza del 16 giugno 2014 (entro il quale i contribuenti avrebbero dovuto effettuare i versamenti Tasi e Imu), **senza calcolare sanzioni e interessi**, ritenendo sussistenti le condizioni per applicare le disposizioni recate dall'art. 10 dello Statuto del contribuente considerando la **situazione di incertezza normativa** che ha caratterizzato il meccanismo del versamento della prima rata della TASI.

Analoghe **considerazioni devono essere svolte per l'IMU**, atteso che, le criticità che hanno caratterizzato l'istituzione della TASI con riferimento specifico alle modalità per l'esatto adempimento dell'imposta e la tempistica del versamento della stessa, hanno finito per avere riflessi anche sulla debenza e sul meccanismo applicativo dell'IMU, soprattutto in ragione della stretta interdipendenza esistente fra i due tributi e dei molteplici punti di contatto, quali ad esempio l'identità di base imponibile, rinvenibili nelle citate imposte.

In attesa di recepimento della citata risoluzione da parte dell'Ufficio tributi del Comune, si ricorda che in caso di tardivo versamento si applica la sanzione del 30% oltre agli interessi legali salvo ricorrere all'istituto del ravvedimento operoso .

TASI, pagano gli inquilini ? Non a Pomezia ...

Tra sadismo di chi scrive norme tributarie e masochismo di chi ha scelto di farne una professione, ci si mette la TASI (scadenza 16 giugno 2014).

La legge di stabilità 2014, ha previsto che anche l'occupante dovrà pagare la nuova tassa sui servizi indivisibili.

La percentuale a carico dell'inquilino la decide ogni singolo Comune tra un minimo del 10 ed un massimo del 30 per cento.

Il regolamento del Comune di Pomezia ha stabilito che i conduttori degli immobili ne pagheranno il 10% .

Tuttavia il Consiglio comunale (22 maggio 2014) **ha deliberato ALIQUOTA ZERO** per tutti gli immobili non utilizzati come abitazione principale.

La conseguenza di questa delibera e' che gli inquilini non dovranno pagare la TASI.

Unico caso limite e' quello della **locazione parziale dell'abitazione principale** (ad esempio una stanza affittata ad uno studente).

In questo caso il 10% dell'imposta è a carico dell'inquilino che ha nei confronti del Comune un'autonoma obbligazione tributaria, significa che **se l'inquino non paga la sua quota di tassa, il Comune non potrà rivalersi sul proprietario.**

Il Ministero lo ha chiarito con le FAQ 16 e 17 del 3 giugno 2014 che riporto fedelmente.

quesito 16) In caso di mancato versamento della propria quota TASI da parte dell'inquilino, il proprietario è responsabile del mancato pagamento?

Risposta:

No, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria. La responsabilità solidale è prevista dal comma 671 dell'art. 1 della legge di stabilità 2014 solo tra possessori o detentori e non, quindi, tra possessore e detentore.

quesito 17) Ai fini TASI, in caso di abitazione principale parzialmente locata (es. viene locata una camera) come deve essere considerato il locatario (occupante)?

Risposta:

L'imposta complessiva deve essere determinata con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale e successivamente ripartita tra quest'ultimo e l'occupante sulla base delle percentuali stabilite dal comune. In questo caso, ovviamente, si applicherà l'aliquota dell'abitazione principale.

Le stesse FAQ ministeriali chiariscono anche come si effettua il versamento nel caso di comproprietà:

quesito 11) Posto che l'art. 1, comma 671, della legge di stabilità per l'anno 2014 dispone che i possessori sono coobbligati in solido al pagamento della TASI, a prescindere quindi dalla quota di possesso, qualora un fabbricato sia posseduto da due soggetti con percentuali di proprietà 4 diverse (es. comproprietario A 70% e comproprietario B 30%) e solo per uno dei due (ad es. il soggetto B) quell'immobile sia adibito ad abitazione principale, come devono pagare i due soggetti nel caso in cui il Comune abbia fissato un'aliquota del 3 per mille per l'abitazione principale e dello zero per mille per gli altri immobili?

Risposta:

Ognuno dei possessori paga in base alla propria quota e

applica l'aliquota relativa alla propria condizione soggettiva. Pertanto, se uno solo dei comproprietari ha adibito ad abitazione principale l'immobile, detto soggetto applicherà l'aliquota, pari al 3 per mille, e l'eventuale detrazione deliberate dal comune.

La disposizione di cui al comma 671 richiamata nel quesito consente al comune di rivolgersi indifferentemente all'uno o all'altro soggetto coobbligato per la riscossione dell'intero debito tributario. La solidarietà prevista dalla norma non incide, quindi, sulla determinazione del tributo.

A Pomezia non paga IMU chi concede in comodato gratuito la casa a figli o genitori



A pochi giorni dalla scadenza della prima rata IMU (16 giugno 2014), **vediamo quando NON si paga.**

Anche i muri sanno che e' stata abolita l'IMU sull'abitazione principale, **ma attenzione per abitazione principale** si intende l'immobile che risulta dimora abituale e dove il contribuente risiede anagraficamente.

Fare attenzione quindi che l'indirizzo dell'immobile e l'indirizzo di residenza coincidano.

Le abitazione principali di lusso, quelle accatastate nella

categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **pagano l'imposta seppur con l'aliquota agevolata del 3,5 per mille.**

L'esenzione si applica anche alle **pertinenze dell'abitazione principale** (box, posti auto, cantine, magazzini e depositi), **ma nella misura massima di una unità per ciascuna categoria catastale C/2 C/6 C/7.**

Significa che chi ha due box di pertinenza dell'abitazione principale, dovrà pagare l'IMU su uno dei due.

Il regolamento comunale approvato il 22 maggio 2014 ha anche previsto alcune agevolazioni:

ha assimilato ad abitazione principale quella di proprietà di **anziani o disabili che acquisiscono la residenza permanente in istituti di ricovero**, a condizione che la stessa non risulti locata;

non pagano l'imposta anche i cittadini italiani che non vivono in Italia, **iscritti all'anagrafe degli italiani residenti all'estero**, a condizione che l'abitazione in Italia non risulti locata;

Viene agevolata anche l'abitazione concessa in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori o figli) che la utilizzano come abitazione principale, limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di 500 euro.

Per usufruire delle suddette agevolazioni, **occorrerà presentare la dichiarazione IUC** entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello interessato.

IUC la nuova imposta con il nome di un ghiacciolo ma il gusto di un cetriolo



Il Governo per il 2014 ci ha regalato la IUC, l'Imposta Unica Comunale, in sostituzione di Imu e Tares (che aveva appena preso il posto della Tarsu).

Si chiama "imposta unica" ma in realtà è la somma di tre tasse diverse tra loro, sia per modalità di calcolo, sia per i soggetti obbligati al pagamento.

Anche il Comune di Pomezia dovrà dotarsi, entro il termine di approvazione del bilancio preventivo 2014 (30 aprile salvo proroghe), del regolamento di questo nuovo sistema di tassazione e stabilire le tariffe con le quali calcolare quanto dovremo pagare.

Le tre tasse che compongono la IUC si chiamano: IMU, TASI e TARI

La parte IMU ha le stesse regole dell'imposta pagata fino al 2013, ma rimangono esclusi dal tributo gli immobili (non di lusso) adibiti ad abitazione principale.

A tal fine e' indispensabile che oltre alla dimora, anche la residenza anagrafica coincida con l'indirizzo dell'immobile.

Le aliquote per il 2014 saranno stabilite con successiva delibera, per l'anno 2013 l'aliquota base era il 10,6 per mille.

Si pagherà in due rate scadenti il 16 giugno ed il 16 dicembre di ogni anno tramite bollettino postale oppure utilizzando il

modello di pagamento F24.

Non grava in alcun modo sugli inquilini degli immobili affittati.

La seconda componente (molto simile all'Imu e per questo accolta con pareri discordanti circa la sua legittimità) si chiama **TASI, tassa sui servizi indivisibili.**

Sarà pagata da tutti i proprietari di immobili **incluse le prime case e per una quota variabile dal 10 al 30 per cento anche dagli inquilini.** E' finalizzata alla copertura dei servizi indivisibili dei Comuni, quali ad esempio l'illuminazione e la manutenzione stradale.

L'aliquota base e' dell'1 per mille da applicare ai valori Imu degli immobili, ma per il 2014 i comuni potranno alzarla fino al 2,5 per mille.

Attenzione però perchè la somma tra Imu e Tasi per il 2014 non potrà comunque superare il 10,6 per mille.

Il recente decreto Renzi Salva Roma, ha previsto una ulteriore possibile maggiorazione dello 0,8% utilizzabile dai comuni per finanziare detrazioni.

Le scadenze e le modalità di pagamento dovrebbero essere le stesse dell'Imu.

La terza componente della IUC si chiama TARI e non è altro che la vecchia TARES, dovuta sia dai proprietari che dagli inquilini.

Il gettito sarà destinato a finanziare tutti i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti a carico dell'utilizzatore.

Si pagherà in due rate semestrali ma non è escluso che per questa componente il comune possa prevedere un maggior numero di rate.

*Ricapitolando la **IUC**, la nuova imposta unica sugli immobili, sarà pagata da tutti i detentori di immobili, la quota **IMU** non graverà sulle prime case, la quota **TASI** sarà pagata parte dai proprietari e in piccola parte dagli inquilini, la parte **TARI** sarà pagata da chi produce i rifiuti.*