

Oggetto: Comune di Scanno (AQ) – Consiglieri Fusco, Silla e Spacone – Regolamento per l’applicazione dell’Imposta Unica Comunale (IUC) - Articolo 17 comma 9 – Immobili concessi in uso gratuito a familiari e parenti con contratto verbale non registrato – Applicabilità aliquota agevolata nell’anno 2016 – FAQ del 21/03/2016 – Risposta

In merito al quesito posto a questa Fondazione dai Consiglieri del Comune di Scanno in oggetto, si osserva preliminarmente che le motivazioni sottese agli atti di accertamento notificati dal Comune non sono note, ovvero se queste dipendono dalla mancata dichiarazione prevista dall’art. 17, comma 10, del regolamento comunale di Scanno, oppure dalla ritenuta necessità di avere un contratto di comodato scritto e registrato, oppure dalla considerazione di non poter cumulare l’aliquota ridotta, con l’eventuale agevolazione statale prevista per le abitazioni concesse in comodato.

Tanto premesso, si forniscono i seguenti elementi che potranno essere utili in tutti i casi illustrati nella nota dei consiglieri del Comune.

Il Comune di Scanno nel 2020, a seguito della dichiarazione di dissesto, ha previsto l’applicazione delle aliquote nella misura massima consentita dalla legge (delibera C.C. n. 27 del 18 dicembre 2020).

Cionondimeno, l’art. 251, comma 4, d.lgs. 267/2000, fa salva la possibilità per il Comune di deliberare “riduzioni, graduazioni ed agevolazioni previste per le imposte”.

Con delibera di C.C. n. 20 del 26 settembre 2020, il Comune ha approvato il regolamento IMU per l’anno 2020, che non ripropone l’agevolazione di cui al quesito.

Per l’anno 2019, il Comune, con delibera di C.C. n. 3 del 1° aprile 2019 ha approvato le aliquote IMU per l’anno 2019, prevedendo l’aliquota del 4,6 per mille per le “Unità immobiliari ad uso abitativo e relative pertinenze, quest’ultime nella misura massima di una (C2, C6 o C7) per immobile, concesso in comodato gratuito dal proprietario ai propri parenti in linea retta di 1° grado (genitore-figlio, figlio-genitore) (Art. 17, comma 9, Regolamento IUC”.

Analoga aliquota è stata prevista anche per gli anni 2016-2019.

L’art. 17, comma 9, del Regolamento IUC, prevede quanto segue:

«Gli immobili concessi in uso gratuito a familiari e parenti, anche con contratto di comodato registrato, sono considerate seconde case. Usufruiscono dell’aliquota agevolata, gli immobili concessi in uso gratuito a parenti di primo grado (genitori/figli), a condizione che sussistano

contemporaneamente i seguenti requisiti: a) l'immobile deve essere classificato esclusivamente nelle categorie catastali A2, A3, A4, A5, A6 e A7;

b) l'immobile deve essere iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, per cui se l'abitazione concessa in uso gratuito è composta da due o più unità immobiliari catastali, l'aliquota ridotta si applica comunque ad una sola di esse;

c) l'immobile deve costituire l'abitazione principale del soggetto che lo ha in uso gratuito, che deve quindi avere la dimora abituale e la residenza anagrafica in esso, con uno stato di famiglia anagrafico diverso e distinto da quello del parente che concede l'uso;

d) il soggetto concedente deve essere residente nel Comune di Scanno ed essere proprietario, oltre che dell'immobile destinato a propria abitazione principale, ivi comprese le relative pertinenze, di altre unità immobiliari di proprietà, per le quali l'aliquota agevolata può essere applicata soltanto a due immobili classificati nelle categorie catastali di cui al punto 9.a) e relative pertinenze, posseduti oltre quello destinato a propria abitazione».

Il successivo comma 10 dispone, altresì, che «Le condizioni attestanti il possesso dei requisiti per usufruire delle agevolazioni di cui al presente articolo dovranno essere dichiarate dal contribuente nella dichiarazione IMU e/o in apposita autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, da presentarsi entro la scadenza del versamento della 1° rata. Non sono considerate valide, ai fini del riconoscimento del beneficio dell'aliquota ridotta e delle detrazioni, dichiarazioni generiche e non documentate. Riguardo in particolare alle abitazioni concesse in uso gratuito, non è comunque valida la dichiarazione di uso gratuito eventualmente già presentata ai fini dell'Imposta comunale sugli immobili. Inoltre, le comunicazioni rese tardivamente non danno diritto all'applicazione retroattiva delle agevolazioni sopraindicate, salvo che per la prima applicazione del presente regolamento. Per l'anno 2014 la dichiarazione può essere prodotta entro il 31 dicembre 2014. Sono considerate valide quelle prodotte per l'anno 2013».

Chiarito il quadro regolamentare di riferimento, pur non essendo conoscendo le motivazioni sottese agli atti di accertamento notificati dal Comune per le casistiche indicate in premessa, si forniscono le seguenti precisazioni:

- a) per gli immobili concessi in comodato, è possibile cumulare l'eventuale agevolazione prevista dal Comune, in termini di aliquota agevolata, con l'agevolazione statale, che contempla una riduzione della base imponibile del 50% (art. 13, comma 3, lett. 0a), d.l. 201/2011), e ciò in ragione sia dei diversi presupposti e condizioni che danno diritto alle due agevolazioni sia per l'assenza di una precisazione regolamentare che escluda l'agevolazione comunale in caso di ricorrenza delle condizioni previste per il godimento dell'agevolazione statale;
- b) dalla lettura della disposizione regolamentare, si evince che non è richiesto, per la fruizione del beneficio dell'aliquota ridotta, un contratto di comodato scritto e registrato, tant'è che nel regolamento si fa riferimento agli "immobili concessi in uso gratuito a familiari e parenti, anche con contratto di comodato registrato". Anzi, dalla lettura del regolamento sembra proprio che il Comune, attraverso la precisazione "anche con contratto di comodato registrato" abbia voluto espressamente rimarcare che l'aliquota si applica anche nelle ipotesi in cui si può accedere alla riduzione statale;
- c) la previsione regolamentare che subordina il beneficio dell'aliquota ridotta alla presentazione di una dichiarazione a pena di decadenza, deve ritenersi pienamente legittima, anche alla luce di una consolidata giurisprudenza di legittimità (da ultimo, Cass. n. 18446/021, n. 15613/2020, n. 7414/2019).

Questa nota viene inviata, per esigenze di trasparenza, anche al Sindaco del Comune di Scanno (AQ).

Nell'auspicio che gli elementi forniti possano essere recepiti per una risoluzione ottimale delle necessità espresse nel quesito degli interroganti, si porgono i più cordiali saluti.

Andrea Ferri



Dott. Amedeo Fusco
Dott. Antonio Giovanni Silla
Dott. Mario Spacone

E p.c.
Dott. Giovanni Mastrogianni
Sindaco comune di Scanno