



Immobili concessi in uso gratuito a familiari e parenti con contratto verbale non registrato – Applicabilità aliquota agevolata nell'anno 2016

Gli aumenti richiesti dal Comune a tantissimi cittadini di Scanno non erano dovuti. Abbiamo cercato in tutti i modi di farlo capire al Sindaco e alla sua sparuta maggioranza, ma non c'è stato verso. L'IFEL ha chiarito definitivamente la vicenda sugli immobili concessi in uso gratuito a familiari e parenti con contratto verbale non registrato e l'applicabilità dell'aliquota agevolata anche nell'anno 2016.

Gli Scannesi che hanno pagato hanno diritto al rimborso. Da parte nostra proporremo un ordine del giorno, perché sia il Comune stesso a provvedere!

Dall'anno 2020 esponenti della Maggioranza sostengono che l'unica agevolazione sia quella prevista dalla legge statale e lo stesso Sindaco nel corso del Consiglio Comunale del 26 settembre 2020, in occasione dell'approvazione del Regolamento della nuova IMU, ha dichiarato che "i regolamenti non hanno capacità normativa".

La Fondazione IFEL, con l'allegata risposta del 9 maggio 2022 al nostro quesito, ha chiarito definitivamente che le previsioni del Regolamento Comunale da noi approvato fin dal 2013 erano legittime ed applicabili anche fino al 31 dicembre 2019.

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.

Dopo aver chiarito il quadro regolamentare di riferimento previsto dall'art. 17, comma 9, del Regolamento IUC, la Fondazione IFEL ha fornito 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).