



Città di Castel Maggiore
Bologna

RISPOSTA A INTERPELLO N. 1/2023

OGGETTO INTERPELLO:

Madre e padre sono contitolari di abitazione concessa in comodato alla figlia con contratto registrato, la figlia è residente e dimorante nell'immobile.

A seguito di decesso del padre la figlia acquisisce in successione una quota di proprietà dell'immobile:

- 75% Madre
- 25% Figlia

Entrambe sono residenti nello stesso comune e la madre non ha altre proprietà oltre alla casa data in comodato alla figlia.

Applicazione normativa IMU a seguito di Sentenza di Cassazione n. 37346 del 02/12/2022.

QUESITO FORMULATO NELL' Istanza di INTERPELLO

La madre ha sempre usufruito, così come il padre, dell'aliquota agevolata IMU 8 per mille deliberata dal Comune e della riduzione statale del 50%.

Viene chiesta conferma del diritto di usufruire delle agevolazioni sopra descritte anche dopo il decesso del padre, in particolare considerando il fatto che comodante e comodatario sono diventati contitolari dell'immobile, alla luce della Sentenza di Cassazione n. 37346 del 02/12/2022.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Mantenere le agevolazioni IMU previste per il comodato anche se la figlia ha acquisito una quota di possesso dell'immobile, in quanto la normativa non è cambiata e il comodato è ancora in vigore.

PARERE DEL COMUNE

La sentenza di Cassazione n. 37346/2022 esamina una casistica diversa da quella della contribuente, pertanto non si ritiene che sia applicabile al caso in oggetto.

La normativa non è cambiata e pertanto le agevolazioni previste per il comodato registrato dalla madre in favore della figlia rimangono in vigore.



Città di Castel Maggiore

Bologna

MOTIVAZIONI

Negli anni la Cassazione ha esaminato i casi di un contitolare che era in locazione dagli altri contitolari (quindi pagava un affitto) per il bene in comproprietà, ritenendo quindi valido un contratto di affitto tra contitolari.

In una sentenza del 2022 invece la stessa Cassazione ha esaminato il caso di esenzione ICI per assimilazione (quindi esenzione completa, non aliquota agevolata) e ha ritenuto che il contratto di comodato non fosse da ritenersi valido perché andava a dare una agevolazione di completa esenzione ai contitolari che non abitavano la casa.

Da questa sentenza alcuni consulenti fiscali hanno ritenuto di non applicare più la riduzione del 50% in caso di comproprietari, ma hanno mantenuto l'aliquota agevolata deliberata dal comune.

Considerato che il contitolare che vive nella casa ha diritto di viverci in quanto contitolare, ma che senza atti tra le parti anche gli altri contitolari (quindi nel caso di esempio anche il padre) potrebbe vantare lo stesso diritto, il contratto registrato tra le parti ne riserva l'uso esclusivo ad uno solo (il figlio), ha quindi una sua funzione di garanzia.

Dato atto inoltre che la sentenza di Cassazione del 2022 parla di un caso molto particolare, ovvero l'assimilazione all'abitazione principale con completa esenzione quindi che era vigente ai tempi dell'ICI, e fa espresso riferimento al fatto che per rientrare nella definizione di abitazione principale bisognava risiedere e dimorare nella casa mentre in caso di assimilazione con comodato si andava ad esentare anche i contitolari che non ci abitavano, quindi si realizzava una agevolazione ritenuta eccessiva.

Ma da quando è vigente l'IMU questa assimilazione e quindi esenzione completa non esiste più, si parla solo di agevolazioni come riduzioni o aliquote agevolate.

Si ritiene ancora applicabile sia l'aliquota deliberata dal comune (che in caso di genitori e figli con occupante residente è dell'8 per mille) che la riduzione statale del 50% se si hanno gli ulteriori requisiti previsti (residenza nello stesso comune e non possesso di altri immobili abitativi).

Si riportano le sentenze e note che hanno portato a questa considerazione:

Corte di Cassazione sentenza n. 3143 del 22/05/1982

“condomino conduttore del bene indiviso in virtù di contratto di locazione, stipulato con gli altri comproprietari in veste di locatori”

Faq IFEL 29/01/2016 e 12/02/2016

9) È possibile un comodato tra comproprietari?

In situazione di comproprietà fra più soggetti di un immobile il conferimento del godimento dell'intero bene ad uno solo non dovrebbe essere qualificabile come comodato, in quanto uno dei due soggetti utilizza il bene in qualità di comproprietario e non comodatario. Tuttavia, non si rinvergono nella normativa particolari elementi ostativi al diritto ad usufruire dell'agevolazione in commento, qualora i comproprietari rispettino tutti i requisiti previsti dalla norma.

Il sole 24 ore 11/03/2016 di Baldoni

Comodato e comproprietà

Molto delicata è la questione circa l'ammissibilità di un contratto di comodato stipulato tra due comproprietari dello stesso immobile. Secondo alcuni, nel caso in cui un immobile sia utilizzato da uno solo dei comproprietari, non si realizza appieno lo schema legale del comodato, poiché il soggetto utilizza l'immobile come comproprietario e non come comodatario.

Inoltre, in tal caso, non si avrebbe l'obbligo di restituzione del bene.

Tuttavia, tale tesi non convince poiché il rapporto di comodato tra comproprietari avrebbe la funzione di garantire a uno dei due l'uso esclusivo dell'immobile, situazione che in mancanza di un contratto con cui si riserva l'uso dell'immobile a uno dei comproprietari non potrebbe realizzarsi. Va rammentato, infatti, che a norma dell'articolo 1102 del Codice Civile, ciascun soggetto partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune, purché non impedisca agli altri di poter fare altrettanto. Quindi, in assenza di un contratto di comodato, il comproprietario non potrebbe precludere all'altro l'uso del bene. Peraltro, a mente dell'articolo 1103 del codice civile, ciascun comproprietario può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento del bene nei limiti della sua quota.

Corte di Cassazione sentenza n. 330 del 11/01/2001

“Invero, quando il potere dispositivo della cosa appartiene a più soggetti nella forma della comunione in senso specifico ex art. 1100 cod. civ., tutti possono, rinunciando al godimento diretto, concederla in affitto a terzi ed anche a taluno soltanto dei contitolari (...).”

“(...) la giurisprudenza di legittimità precisa, in via generale, in via generale ancora in riferimento all'acquisto da parte del conduttore della quota pro-indiviso del bene locato, la concettuale compatibilità della contemporanea condizione di comproprietario e di locatari del bene comune o parte di esso.”

Corte di Cassazione Ordinanza n. 37346 del 02/12/2022

La sentenza parla di esenzione ICI come abitazione assimilate a quella principale per comodato a parenti e affini entro il secondo grado che li utilizzano come abitazione principale.

E' il caso di comproprietà tra tre sorelle, due concedono in comodato alla terza.

Nella sentenza viene indicato che si presuppone che chi riceve in comodato non vanti alcun diritto sull'immobile in questione, potendo destinarlo ad abitazione principale solo in virtù del contratto di comodato.

Citano l'art. 1102 comma 1 del cod. civ. secondo cui ciascun comproprietario può servirsi del bene comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, non avendo bisogno a tal fine di una concessione degli altri comproprietari per il godimento esclusivo dell'intero bene, che trova giustificazione nella sola spettanza della quota di comproprietà.

La decisione della Corte parte dal fatto che diversamente (cioè se si riconoscesse l'assimilazione ai fini ICI) il comproprietario non residente beneficerebbe dell'esenzione pro-quota – a differenza degli altri comproprietari – senza aver fissato la dimora abituale nell'immobile.

La Corte chiarisce infine che in caso di ICI l'assimilazione all'abitazione principale con Regolamento Comunale per i comodati è riferita alla sola ipotesi in cui il possessore conceda in comodato ad un parente o affine fino al secondo grado che non vanti alcun diritto sull'immobile, ne discende che non può rientrarvi l'ipotesi di concessione in comodato tra comproprietari del medesimo immobile.

Sulla base di quanto sopra esposto si conferma che in caso di contratto di comodato registrato si applicano le agevolazioni previste dalla casistica, ovvero aliquota agevolata deliberata dal comune in base al grado di parentela e anche la riduzione statale del 50% se si hanno gli ulteriori requisiti previsti dalla normativa anche nel caso di contratto registrato tra contitolari dell'immobile.