



COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA
Provincia di Alessandria



INFORMATIVA SU COMODATO D'USO GRATUITO : IMU 2025

Soggetti passivi IMU titolari di alloggi concessi in comodato gratuito a parenti entro il primo grado.

Aliquota al 1,06 % con riduzione al 50% della base imponibile del fabbricato, qualora siano rispettati i requisiti previsti dall'articolo 1, comma 747, lettera c), legge n. 160/2019.

Agevolazione statale

L'agevolazione comporta la **riduzione al 50% della base imponibile dell'alloggio, e delle relative pertinenze**, ai fini del calcolo dell'IMU. In pratica si ha il dimezzamento dell'imposta per il periodo di sussistenza dei requisiti. Per poter beneficiare dell'**agevolazione statale occorre rispettare tassativamente i requisiti definiti dall'art. 1, comma 747, lettera c), legge n. 160/2019:**

- **Requisito 1: rapporto di parentela tra comodante** (proprietario dell'alloggio) e **comodatario** (occupante dell'alloggio).
Il comodante (che è tenuto a versare l'IMU) deve essere legato da un rapporto di parentela di **primo grado** (genitore o figlio) con il comodatario (che non è tenuto a versare l'IMU).
Il comodatario deve essere maggiorenne.
Il comodante ed il comodatario devono avere la propria residenza anagrafica e dimora abituale nel Comune di Castelnuovo Scrivia.
- **Requisito 2: limite al numero di alloggi posseduti dal comodante e loro collocazione.**
Il comodante deve possedere (nel senso che deve essere obbligato al versamento dell'IMU) al massimo due alloggi, e relative pertinenze, sull'intero territorio nazionale ancorché posseduti in quota, entrambi gli alloggi devono essere siti sul territorio del Comune di Castelnuovo Scrivia.
Non fa decadere l'agevolazione il possesso di altri immobili (fabbricati, terreni agricoli o aree fabbricabili), ovunque ubicati, purché diversi dagli alloggi, o la titolarità della nuda proprietà su eventuali ulteriori alloggi oltre il limite fissato.
- **Requisito 3: utilizzo degli alloggi.**
L'alloggio detenuto dal comodatario che lo occupa deve essere utilizzato da questi come propria residenza anagrafica e dimora abituale.
L'eventuale ulteriore alloggio posseduto dal comodante nel medesimo Comune di Castelnuovo Scrivia deve essere utilizzato da questi come propria abitazione principale ove vi esercita la residenza anagrafica e dimora abituale sua e del proprio nucleo familiare.
Il comodatario non deve essere soggetto passivo d'imposta relativamente all'alloggio occupato (non deve, cioè, essere titolare di quote di possesso). L'agevolazione si estende alla pertinenze entro i limiti fissati dall'art. 1, comma 741, lettera b), legge n. 160/2019.
- **Requisito 4: classificazione catastale degli alloggi.**
L'agevolazione è esclusa per gli alloggi classificati nelle categorie A/1, A/8 e A/9.
- **Requisito 5: registrazione del contratto di comodato.**
Il contratto di comodato d'uso gratuito (sia nel caso di forma scritta che nel caso di forma verbale) deve essere registrato presso l'Agenzia delle entrate. Con la regolare registrazione del contratto il beneficio ha valenza dalla data di stipula del contratto stesso, sempre che siano rispettati tutti gli altri requisiti.
- **Requisito 6: obblighi dichiarativi IMU.**
Il comodante che ritiene di aver diritto al beneficio dal corrente anno d'imposta, è tenuto a dichiarare ciò **presentando** all'Ufficio IMU, entro il **30 giugno dell'anno prossimo**, la **dichiarazione di variazione** relativa al corrente anno d'imposta, nella quale indicherà i dati catastali dell'alloggio e delle pertinenze che godono del beneficio e la sua decorrenza.

Il beneficio sopra descritto NON si applica nel caso non sia soddisfatto anche uno solo dei requisiti sopra indicati e decade nel momento in cui ne viene a mancare, in corso d'anno, anche uno solo.

I requisiti vanno verificati in capo al singolo comodante, pertanto, ad esempio, se due genitori sono comproprietari dell'alloggio concesso in comodato al figlio e i requisiti sono posseduti solo da uno dei due (ad esempio perché l'altro genitore possiede un ulteriore alloggio oltre quelli previsti) il beneficio della riduzione del 50% della base imponibile si applicherà solo alla quota di possesso dell'alloggio in capo al comodante che detiene i requisiti, l'altro genitore, sebbene anch'egli comodante, calcolerà l'imposta nei modi ordinari.

PER I CONTRIBUENTI CHE OLTRE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE E A QUELLA CONCESSA IN COMODATO D'USO GRATUITO, POSSIEDONO ALTRE ABITAZIONI, SEMPRE NEL RISPETTO DI TUTTE LE ALTRE CONDIZIONI PREVISTE DALLA LEGGE (COMPRESA LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI COMODATO), AI FINI DEL CALCOLO IMU APPLICHERANNO UN'ALIQUOTA AGEVOLATA PARI ALLO 0,76 %, MA SENZA L'ABBATTIMENTO DELLA BASE IMPONIBILE DEL FABBRICATO.