RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

TRIBUTI LOCALI

di SABATINO PIZZANO

Sconti ed esenzioni Imu, i controlli prima dell'acconto

Dal comodato ai figli ai fabbricati merce, fino alla casa assegnata al genitore affidatario: prima del versamento del 16.06.2026 occorre verificare requisiti, dichiarazioni e variazioni intervenute.

L'acconto Imu 2026, in scadenza il prossimo 16.06.2026, non è soltanto un adempimento di cassa. È il momento in cui il contribuente deve fermarsi e verificare se gli sconti applicati negli anni precedenti sono ancora utilizzabili. Ricordiamo che l'imposta municipale propria, disciplinata dalla L. 27.12.2019, n. 160, si versa in 2 rate (acconto al 16.06 e saldo al 16.12) e l'acconto viene normalmente calcolato sulla base delle aliquote dell'anno precedente, salvo conguaglio a saldo.

Il primo caso da controllare è il **comodato gratuito tra genitori e figli,** che dimezza la base imponibile dell'abitazione concessa in uso, con esclusione degli immobili in categoria catastale A/1, A/8 e A/9. L'art. 1, c. 747, lett. c) L. 160/2019 richiede che il contratto sia registrato, che il comodatario utilizzi l'immobile come abitazione principale e che il comodante risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il punto più scivoloso riguarda il patrimonio del comodante: l'agevolazione spetta solo se questi non è titolare di diritti reali (proprietà, usufrutto, uso, abitazione) su altri immobili abitativi in Italia, salvo la sola abitazione principale posseduta nello stesso Comune. Il legislatore ha voluto limitare l'agevolazione ai casi in cui il genitore che concede il bene abbia un patrimonio immobiliare ridotto, escludendo chi possiede più case e utilizza il comodato come strumento di pianificazione fiscale. Il comodatario, invece, deve semplicemente utilizzare l'immobile come abitazione principale, requisito che riguarda la destinazione d'uso, non il patrimonio. Questo è l'errore più frequente nella prassi: ci si concentra sul contratto registrato e si trascura la fotografia completa del patrimonio.

Altro fronte è quello dei fabbricati merce delle imprese costruttrici. Dal 1.01.2022 questi immobili sono esenti da Imu in forza dell'art. 1, c. 751 L. 160/2019, a condizione che permanga la destinazione alla vendita e che gli stessi non siano locati. L'esenzione si estende anche agli immobili oggetto degli interventi di recupero di cui all'art. 3, c. 1, lett. c), d) ed f) D.P.R. 380/2001, ossia manutenzione straordinaria rilevante, restauro e conservazione, ristrutturazione edilizia. Il nodo principale resta dichiarativo: l'esenzione va comunicata con la dichiarazione Imu. La dichiarazione va presentata entro il 30.06 dell'anno successivo a quello in cui si sono verificati i presupposti e produce effetti anche per gli anni successivi, salvo variazioni rilevanti.

Più articolata è la posizione della casa familiare assegnata al genitore affidatario. L'art. 1, c. 741, lett. c) L. 160/2019 assimila all'abitazione principale l'immobile assegnato con provvedimento del giudice, riconoscendo in capo all'assegnatario un diritto di abitazione che lo rende unico soggetto passivo Imu per quell'immobile. L'altro genitore, pur proprietario della quota, non è quindi tenuto al pagamento. La circolare MEF 18.03.2020, n. 1/DF ha precisato che l'assegnazione rileva in presenza di figli minori o maggiorenni non economicamente autosufficienti. La maggiore età del figlio non determina automaticamente la perdita dell'esenzione, ma la condizione economica e la convivenza effettiva devono essere verificate concretamente: se il figlio è autosufficiente o non convive stabilmente con il genitore assegnatario, il presupposto può venire meno. La tutela del figlio maggiorenne con disabilità grave è stata valorizzata dalla giurisprudenza più recente, ma non può essere letta come una franchigia generalizzata.

La verifica prima del 16.06.2026 richiede quindi rigore: per il comodato occorre controllare contratto, residenza, categoria catastale e tutti i diritti reali del comodante su immobili in Italia; per i fabbricati merce bisogna accertare destinazione alla vendita, mancata locazione e regolarità della dichiarazione Imu; per la casa assegnata va riesaminato il provvedimento giudiziale insieme alla posizione economica e alla convivenza effettiva dei figli. L'Imu non perdona le agevolazioni applicate per inerzia.

Riproduzione vietata - giovedì 11 giugno 2026