

Guida alle Agevolazioni ILIA per Immobili in Comodato Gratuito (Comune di Udine)

L'Imposta Locale Immobiliare Autonoma (ILIA) prevede due diverse tipologie di agevolazione per gli immobili concessi in comodato gratuito: l'**Agevolazione Comunale** (aliquota ridotta) e l'**Agevolazione Regionale** (riduzione della base imponibile).

Le due misure sono cumulabili: se si rispettano i requisiti di entrambe, i benefici si applicano congiuntamente.

1. Agevolazione Comunale (Fino al 2° Grado di Parentela)

Consente di applicare l'**aliquota agevolata del 7,6 per mille** per il calcolo dell'ILIA, a patto che siano soddisfatti tutti i seguenti requisiti:

- **Rapporto di parentela (entro il 2° grado):** Il comodante (proprietario/soggetto passivo ILIA) e il comodatario (occupante) devono essere parenti entro il secondo grado (es. genitori/figli, nonni/nipoti in linea diretta, fratelli/sorelle).
- **Collocazione dell'immobile:** L'alloggio concesso in comodato deve trovarsi nel territorio del **Comune di Udine**. Non ci sono limiti al numero di immobili posseduti dal comodante a Udine o nel resto della regione.
- **Esclusione pertinenze:** Le pertinenze (catastate come C/2, C/6 o C/7) poste al servizio dell'alloggio non godono dell'agevolazione e scontano l'aliquota ordinaria dell'**8,6 per mille**.
- **Utilizzo dell'immobile:** Il comodatario deve stabilire nell'alloggio la propria **residenza anagrafica** e la **dimora abituale**.
- **Nessun obbligo di registrazione:** Trattandosi di comodato gratuito tra parenti, per questa specifica agevolazione comunale **non è richiesta** la registrazione del contratto all'Agenzia delle Entrate.
- **Obblighi dichiarativi:** Il comodante deve presentare, **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello di inizio dell'agevolazione, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (DPR 445/2000) o copia del contratto. Le istanze già presentate restano valide per gli anni successivi se non intervengono variazioni.

2. Agevolazione Regionale (Limitata al 1° Grado di Parentela)

Consente la **riduzione del 50% della base imponibile** dell'alloggio e delle relative pertinenze, dimezzando di fatto l'imposta dovuta. Per beneficiarne, i requisiti sono estremamente tassativi:

- **Rapporto di parentela (solo 1° grado):** Il legame deve essere esclusivamente di primo grado in linea retta (genitore/figlio). Entrambi i soggetti devono avere la **residenza anagrafica e dimora abituale nel Comune di Udine**.
- **Limite al possesso di alloggi:** Il comodante deve possedere (anche in quota di comproprietà) al massimo **due alloggi in tutta la regione Friuli-Venezia Giulia**, ed entrambi devono trovarsi nel Comune di Udine.
- **Utilizzo degli alloggi:**
 - Il primo alloggio deve essere occupato dal comodatario come residenza e dimora abituale. Il comodatario **non deve avere quote di proprietà** o altri diritti reali sull'immobile (non deve essere soggetto passivo d'imposta).

- L'eventuale secondo alloggio del comodante deve essere utilizzato da quest'ultimo come propria **abitazione principale** (con residenza e dimora abituale).
- **Esclusioni catastali:** Sono rigorosamente esclusi dal beneficio gli alloggi di lusso o storici censiti nelle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9**.
- **Obbligo di registrazione:** Il contratto di comodato (sia esso scritto o verbale) **deve essere registrato** presso l'Agenzia delle Entrate.
- **Obblighi dichiarativi:** Il comodante deve presentare il modello di dichiarazione con i dati catastali dell'immobile **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello di decorrenza del beneficio.
- In caso di morte del comodatario come previsto dall'art. 8 della Legge regionale del 14 novembre 2022 n.17 l'agevolazione viene eccezionalmente **estesa al coniuge superstite**, a condizione che siano presenti **figli minori**

Regole Generali e Casi Particolari (Valide per entrambe le misure)

Requisiti in capo al singolo comproprietario

I requisiti vengono verificati sul singolo contribuente. Se un immobile è in comproprietà (es. tra due genitori) e solo uno dei due rispetta i limiti di possesso previsti dalla norma regionale, la riduzione del 50% si applicherà **esclusivamente alla quota di possesso del genitore in regola**. L'altro calcolerà l'imposta con le modalità ordinarie.

Titolarità e disponibilità del bene

- Il comodato presuppone che il comodatario utilizzi il bene senza vantarvi diritti reali: l'agevolazione è quindi **esclusa** se il comodatario possiede anche solo una minima percentuale di proprietà o usufrutto sull'immobile.
- Il comodante deve avere la piena disponibilità giuridica del bene. Ad esempio, in caso di separazione con alloggio assegnato dal Giudice al coniuge affidatario, il coniuge non assegnatario non può concedere il bene in comodato al figlio (anche se maggiorenne) senza una preventiva revoca giudiziale dell'assegnazione.
- Salvo eccezioni di legge, sia il comodante che il comodatario devono possedere la capacità giuridica e, pertanto, **essere maggiorenni**.

Decadenza e variazioni

Il beneficio fiscale viene applicato proporzionalmente ai mesi dell'anno in cui sussistono le condizioni. **Decade immediatamente**, anche in corso d'anno, al venir meno di uno solo dei requisiti previsti. Il contribuente è obbligato a comunicare la cessazione delle condizioni all'ufficio tributi **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui si è verificata la perdita del diritto.