
Ufficio Tributi Associato

NOVITÀ COMODATO GRATUITO IMU 2016

LE NOVITA' LEGISLATIVE

Legge di Stabilità 2016, numero 208 del 28 dicembre 2015, pubblicata sulla G.U. n. 302 del 30/12/2015, S.O. n. 70) ha rivisto la gestione dei comodati gratuiti: le impostazioni valide per gli anni precedenti sono completamente eliminate e viene introdotta una sola forma di comodato gratuito per il quale è prevista una riduzione del 50% della base imponibile, solo nel caso in cui vengano rispettate le condizioni nella norma stessa previste (al comma 10 dell'art. 1 della Legge 208/2015). In assenza del rispetto di tutte le condizioni di cui trattasi si continuerà ad applicare, sulla base imponibile piena l'aliquota deliberata dal Comune per la fattispecie, se prevista o quella ordinaria.

L'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, al comma 3, dove vengono previste le riduzioni di base imponibile, è modificato con l'aggiunta della seguente lettera:

[La base imponibile è ridotta del 50 per cento:]

«0a) per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23».

La modifica ha effetto dal 1° gennaio 2016.

LE CONDIZIONI PER BENEFICIARE DELLA RIDUZIONE

L'introduzione di questa norma limita le possibilità del comodato gratuito a casi particolari ed esclude la precedente autonomia regolamentare da parte dei Comuni. Solo coloro che possiedono i requisiti previsti possono ridurre la base imponibile del tributo al 50%, gli altri applicheranno l'aliquota deliberata dal Comune per la fattispecie o in assenza quella ordinaria:

I criteri per accedere alla riduzione sono:

- **Proprietà immobiliari del comodante:** il comodante può possedere un solo immobile ad uso abitativo (in Italia); oppure, oltre a quello che viene concesso in comodato, può essere proprietario solo di un altro immobile ad uso abitativo, adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- **Residenza del comodante:** occorre che risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- **Grado di parentela:** il comodato di cui trattasi è previsto tra parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli);
- **Utilizzo dell'immobile** concesso in comodato: il comodatario deve utilizzare l'immobile dato in comodato come propria abitazione principale, con acquisizione della residenza anagrafica;
- **Categorie catastali** ammesse: sono escluse le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- **Ubicazione di eventuale altro immobile comodante:** oltre all'immobile concesso in comodato, il comodante deve possedere altro immobile ad uso abitativo, che adibisce ad abitazione principale del comodante e deve essere nello stesso Comune della casa data in comodato;
- **Pertinenze:** si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per l'immobile principale concesso in comodato, nei limiti comunque fissati dal comma 2 dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, in base al quale per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo; in ogni caso è opportuno che le pertinenze siano puntualmente individuate nel contratto;

Ufficio Tributi Associato

- **Registrazione del comodato:** al fine di beneficiare della riduzione il contratto di comodato deve essere registrato, anche se fatto in forma verbale;
- **Attestazione dei requisiti:** per poter usufruire del beneficio in parola il soggetto passivo (comodante) deve attestare il possesso dei suddetti requisiti presentando il modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 al Comune tramite apposita Dichiarazione entro il 30 giugno 2017.

CHE COSA E'

Si definisce comodato un contratto con il quale il comodante consegna al comodatario una determinata cosa affinché se ne serva per un uso determinato, con l'obbligazione di restituire la stessa cosa ricevuta. Ai sensi dell'art. 1809 c.c. il comodatario è obbligato a restituire la cosa alla scadenza del termine convenuto o, in mancanza di termine, quando se ne è servito in conformità del contratto. Se però, durante il termine convenuto o prima che il comodatario abbia cessato di servirsi della cosa, sopravviene un urgente e impreveduto bisogno al comodante, questi può esigerne la restituzione immediata.

COME REGISTRARE IL CONTRATTO DI COMODATO

Un contratto di comodato d'uso può essere sottoscritto in forma verbale o scritta.

In caso di immobili, per ottenere il beneficio ai fini IMU, il contratto deve essere registrato.

La registrazione si effettua presso un qualsiasi sportello dell'Agenzia delle Entrate, non necessariamente, presso l'ufficio competente del proprio domicilio fiscale.

La registrazione del contratto di comodato non può avvenire in modalità telematica e pertanto è necessario presentarsi presso qualsiasi sportello dell'agenzia delle entrate con la seguente documentazione nel caso di comodato in forma scritta:

- 2 copie del contratto di comodato firmate in originale (una copia per l'agenzia delle entrate e una copia per il proprietario o comodatario) con le relative marche da bollo da 16 euro. Si ricorda che bisogna apporre una marca da bollo ogni 4 facciate del contratto e comunque ogni 100 righe. La data presente sulle marche non deve indicare una data successiva alla data di stipula del contratto di comodato.
- copia del documento di identità del comodante e del comodatario;
- versamento di € 200,00 (imposta di registro);
- modello di richiesta di registrazione (modello 69) compilato, per la richiesta di registrazione;

Il costo complessivo da sostenere per la registrazione nel caso di comodato in forma scritta di almeno € 232,00 (euro 200,00 di imposta di registro più almeno 16 euro + 16 euro in marche da bollo per ogni pagina delle due copie di contratto da depositare se contratto di una sola pagina); più eventuali costi aggiuntivi se l'interessato si rivolge ad un consulente o ad una agenzia

Nel caso di registrazione di comodato in forma verbale è necessario avere la seguente documentazione:

☐ modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "Contratto verbale di comodato".

Il costo complessivo da sostenere per la registrazione è di € 200 nel caso di contratto in forma verbale (imposta di registro).

LA DATA DI REGISTRAZIONE DELL'ATTO

Si distinguono due casi.

1. Nel caso di comodato VERBALE, ad esempio già esistente prima del 1° gennaio 2016 (anche se già dichiarato negli scorsi anni per ottenere le agevolazioni previste per l'assimilazione all'abitazione principale), la riduzione dell'imposta avrà validità dalla data di stipula indicata sul modello 69, all'atto della registrazione.

2. Nel caso di comodato SCRITTO, concluso per la prima volta a decorrere dal 1° gennaio 2016, per potere ottenere il riconoscimento del beneficio a partire dal 1° gennaio 2016, dovranno essere registrati entro i termini previsti e comunque non oltre il 1 marzo 2016.

Ufficio Tributi Associato

L'obbligo di registrazione è previsto dalla legge in materia di imposta di registro (art. 13, D.P.R. n. 131/1986) : sancisce che la registrazione avvenga entro il ventesimo giorno successivo a quello di conclusione del contratto, per non incorrere nelle relative sanzioni.

Nel caso in cui non si proceda a concludere l'atto entro i termini previsti, non sarà possibile ottenere il riconoscimento del beneficio a partire dal 1° gennaio 2016. Ai fini della decorrenza dell'agevolazione occorre quindi aver riguardo alla data di conclusione del contratto.

A tal fine si ricorda che l'IMU è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno in cui si è protratto il possesso pertanto, come è noto, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.