

NOVITA' IMU - COMODATO

A partire dal 1 gennaio 2016 è stata modificata la normativa relativa agli immobili concessi in comodato gratuito dal soggetto passivo a parenti entro il primo grado in linea retta.-

E' stata esclusa la possibilità per i Comuni di prevedere l'assimilazione di tali immobili all'abitazione principale, ed è stata introdotta una riduzione del 50% della base imponibile, fermo restando l'applicazione dell'aliquota ordinaria.

I requisiti per l'ottenimento della riduzione sono tassativamente previsti dalla norma:

Condizioni per poter usufruire del beneficio
Il contratto di comodato deve essere registrato http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Registrare/Registrazione+contratti+di+comodato/Scheda+informativa+registrazione+contratti+comodato/
Il comodante deve risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.
Il comodante deve possedere un solo immobile ad uso abitativo in Italia.
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 sempre delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

E' inoltre previsto l'obbligo di presentazione della Dichiarazione.

Normativa di riferimento :

art. 1 comma 10 lett. a) e b) Legge 28/02/2015 n.208



Informazioni generali

Il comodato è il contratto con il quale una parte consegna all'altra un bene mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire lo stesso bene ricevuto. Il comodato è essenzialmente gratuito (art. 1803 del c.c.). Il comodato può essere redatto in forma verbale o scritta.

I comodati di beni immobili sono soggetti a registrazione se:

- redatti in forma scritta: in tal caso la registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla data dell'atto;
- stipulati in forma verbale, solo se enunciati in un altro atto sottoposto a registrazione.

Possono essere registrati, inoltre, contratti di comodato gratuito stipulati verbalmente, relativi a immobili, esclusivamente per fruire dell'agevolazione IMU/TASI introdotta dalla legge di stabilità 2016. Per tali contratti la registrazione potrà essere effettuata presentando, a un qualunque ufficio territoriale dell'Agenzia delle entrate, unicamente il modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato **"Contratto verbale di comodato"**.

L'imposta di registro per la registrazione di un contratto di comodato gratuito di beni immobili è pari a € 200. Il pagamento dev'essere effettuato con il modello F23 (codice tributo 109T).

Per i contratti di comodato in forma scritta è inoltre dovuta l'imposta di bollo, che è assolta con i contrassegni telematici (ex marca da bollo) aventi data di emissione non successiva alla data di stipula. L'importo dei contrassegni deve essere di 16 euro ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe.

Agevolazione IMU/TASI

La legge di stabilità 2016 (articolo 1, comma 10, della legge 208/2015) prevede che la base imponibile ai fini IMU/TASI possa essere ridotta del 50% per le unità immobiliari (ad eccezione di 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. **Per usufruire di tale agevolazione è necessario registrare il contratto di comodato.**