

**IMMOBILE CONCESSO IN COMODATO GRATUITO
A PARENTI IN LINEA RETTA FINO AL 1° GRADO
(A FIGLI E GENITORI)**

NORMATIVA VALIDA DAL 01.01.2016

Ai sensi dell'art. 1803 del Codice Civile "Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito."

Con la Legge di stabilità 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208) è stata inserita nell'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, al comma 3, prima della lettera a) la 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»;

In sintesi la nuova normativa limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi: si deve essere proprietari di un solo immobile oppure di 2 immobili, gli immobili devono essere ubicati nello stesso comune e uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario. Con la condizione che l'immobile (o i due immobili) sia presente nello stesso comune dove il proprietario ha la residenza e la dimora abituale.

Per "**immobile**", come specificato dal MEF durante Telefisco 2016 e dalla Circolare N.1/DF/2016, deve intendersi un immobile ad uso abitativo. Vanno considerate anche le pertinenze secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7).

Quindi il possesso di altra tipologia di immobile come un terreno agricolo, un'area edificabile o un capannone non esclude la possibilità di usufruire della riduzione del 50%, purché gli immobili ad uso abitativo siano massimo 2, entrambi situati nel comune di residenza del proprietario ed uno dei risulti essere abitazione principale del proprietario.

Durante Telefisco 2016 è stato anche specificato che la riduzione si applica anche agli immobili storici che già beneficiano di riduzione del 50% e quindi in caso di comodato gratuito di un immobile storico si avrebbe una base imponibile ridotta al 25%.

A titolo meramente esemplificativo si riportano alcuni casi di non applicabilità della riduzione:

- se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale) non si può applicare la riduzione;

- se i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi non si può applicare la riduzione;
- se si risiede nel Comune A e l'immobile è situato nel Comune B (diverso dal Comune A) non si può applicare la riduzione;
- se si risiede all'estero non si può applicare la riduzione;
- se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale del comodatario non si può applicare la riduzione;
- se il comodato è tra nonni e nipoti non si può applicare la riduzione;
-

Il comodato è possibile solo tra figli e genitori. Sono esclusi comodati tra parenti al di fuori del primo grado.

Il comodatario deve usare l'immobile in comodato come sua abitazione principale quindi deve avere la residenza e l'abituale dimora nell'immobile avuto in comodato.

Il contratto di comodato deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato.

Per la registrazione del **Contratto di comodato “scritto”**, da effettuare entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto, serve dotarsi di:

- almeno 2 copie del contratto con firma in originale (una per l'ufficio e una per il proprietario o per il comodatario; all'altra parte può andare una copia del contratto registrato);
- una marca da bollo da Euro 16,00 per ogni copia del contratto (quindi almeno 2 - N.b. serve una marca da bollo ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe);
- le marche da bollo devono avere data precedente o uguale alla data di sottoscrizione del contratto di comodato, NON successiva;
- copia del documento di identità del comodante e del comodatario;
- versamento di Euro 200,00 (imposta di registro) su codice tributo 109T effettuato con Modello F23;
- Modello 69 compilato, per la richiesta di registrazione.

Per i **contratti di comodato “verbali”** il MEF, con nota Prot. N. 2472 del 29 gennaio 2016 ha chiarito che devono essere registrati entro il 1° Marzo per poter beneficiare della riduzione del 50% dal 1° gennaio 2016.

Per la registrazione di contratto verbale, la Circolare MEF N. 1/DF/2016 specifica che si deve compilare in duplice copia il Modello 69, nel quale, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "Contratto verbale di comodato".

La registrazione del contratto verbale prevede il versamento di Euro 200,00 (imposta di registro). Non sono richiesti bolli non essendoci contratto scritto.

Il contratto va registrato una sola volta e non si deve rinnovare ogni anno. Se cambia il comodatario va registrato un nuovo contratto.

Inoltre un contratto registrato ha valore dal giorno indicato dal contratto e quindi se dalla data di stipula del contratto il comodato si è protratto per almeno quindici giorni del mese, il mese in questione è considerato per intero ai fini della riduzione. Se invece il comodato si è protratto per meno di 15 giorni nel mese, il beneficio parte dal mese successivo.

A titolo meramente esemplificativo si riportano alcuni esempi di contratto scritto e registrato:

- contratto con data 1° gennaio e registrato il 20 gennaio: la riduzione vale dal 1° gennaio;
- contratto con data 16 gennaio e registrazione entro il 5 febbraio: la riduzione parte sempre dal 1° gennaio;

- contratto con data 20 gennaio e registrazione entro l'8 febbraio: la riduzione parte dal 1° febbraio.

Come specificato dal MEF nella nota Prot. N. 2472, poiché la base imponibile TASI è la stessa dell'IMU, la riduzione vale anche ai fini TASI.

In particolare ai fini TASI:

- il proprietario verserà la TASI con riduzione del 50% in base alla quota di ripartizione prevista dal Comune di Bucine (90%);
- il comodatario non pagherà la quota TASI di sua competenza in quanto per lui l'immobile è abitazione principale (il comodato sussiste solo se il comodatario utilizza l'immobile come sua abitazione principale quindi con residenza e dimora abituale) e l'abitazione principale è esente da TASI (con la Legge di Stabilità 2016 ai fini TASI si parla di "Abitazione principale" sia che l'immobile sia di proprietà sia che sia in locazione con residenza e dimora abituale).

Sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (Categorie catastali A1, A8 e A9).

Per beneficiare della riduzione della base imponibile per l'immobile concesso in comodato, il proprietario deve comunicare e attestare il possesso dei requisiti al Comune tramite apposita Dichiarazione. In particolare deve essere presentata al Comune la seguente documentazione:

- la dichiarazione IMU entro i termini di legge;
- il contratto di comodato registrato;
- una dichiarazione rilasciata ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di legge (articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, comma 3, lettera 0a). In alternativa a tale dichiarazione è possibile inserita nel campo "Annotazioni" l'attestazione del possesso dei requisiti di cui sopra.

**IMMOBILE CONCESSO IN COMODATO GRATUITO
A PARENTI IN LINEA RETTA FINO AL 2° GRADO
(FIGLI E GENITORI; NIPOTI E NONNI)**

NORMATIVA VALIDA DAL 01.01.2012

Si ricorda che il Comune di Bucine, fin dal 2012, ha scelto di applicare l'**aliquota agevolata dello 0,76‰** per gli immobili concesso in comodato gratuito a parenti in linea retta fino al 2° grado (figli e genitori; nipoti e nonni).

Per beneficiare dell'agevolazione è necessario aver presentato apposita dichiarazione IMU nei termini di legge, se non già fatto.