

NOVITÀ COMODATO GRATUITO IMU 2016

Le novità legislative	<p>Con la Legge di Stabilità 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208 - G.U. n. 302 del 30/12/2015, S.O. n. 70) è stata interamente rivista 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.</p> <p>Infatti all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, al comma 3, dove vengono previste le riduzioni di base imponibile è inserita la seguente lettera: <i>[La base imponibile è ridotta del 50 per cento:]</i> <i>«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».</i></p> <p>La modifica ha effetto dal 1° gennaio 2016.</p>
Le condizioni per beneficiare della riduzione	<p>Si tratta di una impostazione molto restrittiva che limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi e ha estremamente limitato l'applicabilità dell'istituto, escludendo la precedente autonomia regolamentare da parte dei Comuni trasformando in una riduzione della base imponibile del tributo (al 50%).</p> <p>I criteri per accedere alla riduzione sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Proprietà immobiliari del comodante</u>: il comodante può possedere un solo immobile (in Italia); oppure, oltre a quello che viene concesso in comodato, può essere proprietario solo di un altro immobile, adibito a <i>propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9</i>; - <u>Residenza del comodante</u>: occorre che <i>risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato</i> - <u>Grado di parentela</u>: il comodato deve sussistere tra <i>parenti in linea retta entro il primo grado</i> ovvero genitori e figli; - <u>Utilizzo dell'immobile</u> concesso in comodato: il comodatario deve utilizzare l'immobile dato in comodato come propria abitazione principale; - <u>Categorie catastali ammesse</u>: sono escluse le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. - <u>Ubicazione di eventuale altro immobile comodante</u>: laddove oltre alla casa che viene concessa in comodato, il comodante possieda altro immobile, lo stesso deve essere l'abitazione principale del comodante e deve trovarsi nello stesso Comune in cui si trova la casa data in comodato ai familiari.

	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Pertinenze</u>: l'agevolazione spetterà anche per le pertinenze, senza i limiti operanti per l'assimilazione ad abitazione principale (un solo C/2, C6 e C/7), a condizione che le stesse siano puntualmente individuate nel contratto; - <u>il comodato debba essere registrato</u>; - <u>Attestazione dei requisiti</u>: ai fini dell'applicazione del beneficio, 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. Pertanto 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 entro il 30 giugno 2017.
Il codice civile	<p>Il comodato ai sensi del Codice civile (art 1803) 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. Si definisce comodato, pertanto, 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.</p>
Come registrare il comodato	<p>Un contratto di comodato d'uso può essere sottoscritto in forma verbale o scritta, ma in caso di immobili, per ottenere il beneficio ai fini IMU, il contratto deve essere registrato in forma scritta. La registrazione si effettua presso un qualsiasi sportello dell'Agenzia delle Entrate, non necessariamente, presso l'ufficio competente del proprio domicilio fiscale.</p> <p>Poiché non è prevista la registrazione telematica, è necessario per <u>la registrazione</u> occorre dotarsi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 € 16,00 per ogni copia del contratto (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, e non successiva; • copia del documento di identità del comodante e del comodatario; • versamento di € 200,00 (imposta di registro) su codice tributo 109T effettuato con Modello F23; • modello compilato, per la richiesta di registrazione. <p>Il costo complessivo da sostenere per la registrazione è di almeno € 232,00 più eventuali costi aggiuntivi se l'interessato si rivolge ad un consulente o ad una agenzia.</p>
La data di registrazione dell'atto	<p>Si distinguono due casi.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nel caso di comodati verbali (<u>non</u> conclusi in forma scritta) esistenti prima del 1° gennaio 2016, e già oggetto di dichiarazione IMU ai fini della precedente assimilazione alla abitazione principale, il contratto perché possa valere al riconoscimento del beneficio a partire dal 1° gennaio 2016, potrà essere registrato entro 1° marzo 2016, procedendo in sede di dichiarazione IMU (entro il 30 giugno 2016) a depositare il contratto registrato insieme a dichiarazione che

	<p>si tratta di redazione in forma scritta di contratto antecedente al 1° gennaio 2016 e già oggetto della precedente dichiarazione ai fini IMU.</p> <p>2. Nel caso di nuovi comodati, conclusi 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 stati conclusi entro il 16 gennaio 2016.</p> <p>Si rammenta l'obbligo previsto dalla legge in materia di imposta di registro (art. 13, D.P.R. n. 131/1986) che prescrive la registrazione entro il ventesimo giorno successivo a quello di conclusione del contratto, per non incorrere nelle relative sanzioni; in questo caso, pertanto, la data ultima di registrazione risultava il 5 febbraio.</p> <p>Nel caso in cui non si proceda o non si sia proceduto entro i termini predetti, non sarà possibile ottenere il riconoscimento del beneficio a partire dal 1° gennaio 2016.</p> <p>Pertanto che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'IMU è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno in cui si è protratto il possesso; - a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero; - nel caso di comodati conclusi successivamente alle date sopra dette (termini ultimi per ottenere il beneficio a decorrere dal 1° gennaio 2016), il beneficio verrà riconosciuto dal mese successivo in cui la data di conclusione del contratto sia antecedente o almeno corrispondente al quindicesimo giorno dal termine del relativo mese. <p>E così, per esempio, per ottenere il beneficio a decorrere da un mese di durata pari a 31 giorni il comodato dovrà essere stato concluso entro il giorno 16 del mese; e per ottenerlo a decorrere da un mese di durata pari a trenta giorni il comodato dovrà essere stato concluso entro il giorno 15 del mese.</p> <p>Rammentando che rimane fermo l'obbligo di registrare il contratto entro il ventesimo giorno successivo alla conclusione del comodato stesso.</p>
<p>Il possesso di un solo immobile</p>	<p>In relazione alla nozione di "immobile", si rammenta come la norma prevederebbe l'esclusione del beneficio nel caso di possesso, in capo al comodante, di altri immobili diversi da quello in cui abbia l'abitazione principale, ai fini dell'applicazione del beneficio occorre attendere le indicazioni interpretative contenute nella futura circolare la cui redazione è stata anticipata dai rappresentanti del Governo a riscontro della citata interrogazione parlamentare nr. 5-07445 del 21 gennaio 2016.</p>