



COMUNE DI VILLETTA BARREA

PROVINCIA DI L'AQUILA

AGEVOLAZIONI IMU PER L'ABITAZIONE CONCESSA IN COMODATO AI PARENTI IN LINEA RETTA FINO AL PRIMO GRADO.

La legge 28 dicembre 2015, n. 208, avente oggetto “*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*” (**Legge di Stabilità 2016**), contiene alcune modifiche sulla disciplina dell'IMU. L'articolo 1 della Legge di Stabilità 2016, con il comma 10 interviene sull'art. 13 del D.L. n. 201 del 2011, in materia di IMU.

In particolare, con la lettera *a*) viene eliminata la possibilità per i Comuni di assimilare all'abitazione principale l'abitazione concessa in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli), oggetto di modifica con la norma successiva.

Con la lettera *b*) del richiamato articolo viene invece introdotta (*lett. 0a*) la riduzione del 50% della base imponibile IMU per le unità immobiliari - fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 – concesse in comodato dal contribuente ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitore/figlio) che le utilizzino come propria abitazione di residenza, sulla base dei seguenti requisiti:

- il comodante deve risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso Comune;
- il comodante non deve possedere altri immobili in Italia, ad eccezione di un altro immobile adibito a propria abitazione principale (nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato) e non classificata in A/1, A/8 o A/9;
- il contratto di comodato deve essere registrato all'Agenzia delle Entrate.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni richiamate, si segnala che il possesso dei suddetti requisiti per godere della riduzione della base imponibile dovrà essere attestato mediante la presentazione da parte dei contribuenti del modello di dichiarazione IMU di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

Il MEF ha pubblicato la Circolare N. 1/DF del 17 febbraio 2016, in cui chiarisce i requisiti, i dettagli e l'applicazione del Comodato gratuito con riduzione del 50% della base imponibile, specificando che la stessa vale anche per la TA.S.I..

Si segnala, infine, che per far decorrere dal 1° gennaio la suddetta riduzione del 50% dell'imposta i contratti sulle abitazioni date in comodato gratuito a figli e genitori dovranno essere registrati entro il 20 gennaio, in quanto per i contratti registrati all'Agenzia delle Entrate le regole dell'imposta di registro impongono la registrazione entro 20 giorni dalla data dell'atto (articolo 13, comma 1, del DPR 131/1986).

In caso di registrazione in ritardo dei contratti, esistono due opzioni:

pagare una piccola sanzione sulla tardiva registrazione o considerare il contratto solo dal momento della registrazione, pagando le imposte piene per i mesi non coperti dalla registrazione.

Il Responsabile del Servizio

Rag. Carlo COLANTONI



COMUNE DI VILLETTA BARREA

PROVINCIA DI L'AQUILA

Comodato uso gratuito immobile: cos'è, come funziona, costi, durata.

Il **comodato uso gratuito immobile**, è un contratto attraverso il quale è possibile, per un certo periodo di tempo, **consegnare gratuitamente un immobile a terzi**, con l'obbligo di restituirlo alla fine del periodo contrattuale.

Tale tipologia di contratto, si differenzia pertanto dal **contratto di affitto o locazione**, dal fatto che l'**uso dell'immobile è concesso** dal proprietario, comodante, **a titolo gratuito** al comodatario, per cui senza il pagamento di un corrispettivo, canone mensile.

Il **comodato uso gratuito immobile**, è un contratto disciplinato dagli articoli 1803 e successivi del codice civile, che prevede la **concessione a titolo gratuito di un immobile** da parte del comodante, ossia, il proprietario dell'immobile al comodatario, ossia, la persona che utilizzerà l'immobile per un certo periodo di tempo.

Attraverso il **contratto d'uso gratuito**, il **comodatario diventa quindi titolare di un diritto** personale di godimento dell'immobile ma non ne ha alcun diritto di proprietà. Egli infatti, può godere dell'immobile ed utilizzarlo gratuitamente fin quando lo prevede il contratto o la parola del comodante se in forma verbale, in ogni caso, non può cedere il diritto a terzi, a meno che non vi sia il parere favorevole del proprietario. In caso contrario, è diritto del comodante richiedere immediatamente la restituzione dell'immobile.

- *Il proprietario di un immobile che cede a titolo gratuito una casa o un locale commerciale ad un'altra persona, per un certo periodo di tempo è detto comodato uso gratuito immobile, un contratto disciplinato e previsto dal nostro ordinamento.*
- Il contratto, può essere in forma scritta con eventuale registrazione all'Agenzia delle Entrate tramite il **modello 69** e pagamento dell'**imposta di registro** pari a 200 euro con il modello F23, o in forma verbale.
- Ai fini fiscali, l'operazione non è soggetta al pagamento dell'IVA, il contratto deve essere registrato all'Agenzia delle Entrate e l'immobile oggetto dell'operazione deve essere denunciato nella dichiarazione dei redditi di chi concede l'immobile, per cui dal comodante, ovvero, dal proprietario.
- Per quanto riguarda la tassazione degli immobili concessi in *comodato uso gratuito a parenti, genitori - figli*, sono state introdotte dalla Legge di Stabilità 2016, diverse e importanti novità come ad esempio la riduzione Imu/Tasi pari al 50% dell'importo dovuto, per il genitore o figlio che cede a titolo gratuito l'uso di un altro immobile al figlio o padre, a patto che il contratto sia regolarmente registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Lo stesso beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile non di lusso adibito a propria abitazione principale.

La **registrazione del contratto uso gratuito immobile** deve essere eseguito presso l'Agenzia delle Entrate, sebbene tale adempimento non è obbligatorio per questa tipologia contrattuale, è da ricordare che secondo le novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016, per fruire dello sconto IMU-TASI al 50% nel comodato d'uso gratuito di un immobile concesso a parenti, genitori-figli, è obbligatoria la registrazione del contratto.

Il contratto d'uso gratuito di una casa o di un locale commerciale, va registrato presso l'Agenzia delle Entrate, utilizzando il modello 69 e versando l'imposta di registro di 200 euro con il modello F23 *codice tributo 109T*.

Al momento della registrazione, vanno consegnate due copie del contratto con firma in originale, una copia verrà trattenuta dall'Agenzia delle Entrate, una verrà consegnata al proprietario mentre al comodatario sarà rilasciata una semplice fotocopia senza imposta di bollo.

Per ogni 4 pagine di contratto, ogni 100 righe, va acquistata una marca da bollo da 16 euro. Qualora il contratto di comodato, sia a tempo determinato, questo può essere rinnovato, pagando ad ogni rinnovo l'imposta di registro pari a 200 euro, se invece contratto di comodato d'uso gratuito di un immobile è a tempo indeterminato, l'imposta di registro va pagata una sola volta.

Riassumendo: **la registrazione del contratto comodato uso gratuito immobile**, si effettua, recandosi presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate con:

- 2 copie degli atti da registrare;
- fotocopie delle carte d'identità del comodante e del comodatario;
- marca da bollo da 16,00 euro per ogni 100 pagine di contratto;
- Modello 69 compilato;
- copia del modello F23 attestante il versamento dell'imposta di registro.