

COMODATO GRATUITO AI FINI IMU E TASI

Art.1803 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."

Comodante è chi dà il bene in comodato - **Comodatario** è chi riceve il bene in comodato.

Nota Bene: per gli immobili il contratto di comodato va stipulato e registrato in forma scritta presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione (D.P.R. 131/86, art. 5, del T.U.I.R. - Testo Unico Imposte di Registro).

Novità Comodato gratuito IUC 2016

Ultima modifica 18/02/2016

Con la Legge di stabilità 2016 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, analogamente agli immobili storici o inagibili. Infatti all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, al comma 3, dove vengono previste le riduzioni di base imponibile per gli immobili storici o inagibili, prima della lettera a) è inserita 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»;

Si tratta di una impostazione molto restrittiva che 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.

Aggiornamento (18 feb): 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.

Per "immobile", come specificato dal MEF durante Telefisco 2016 e dalla **Circolare N.1/DF/2016**, deve intendersi un immobile ad uso abitativo ("laddove la norma richiama in maniera generica l'immobile, la stessa deve intendersi riferita all'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%, purchè 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%.

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**

L'immobile in comodato non è assimilabile ad abitazione principale come poteva avvenire negli anni precedenti ma rimane evidentemente un immobile soggetto ad aliquota ordinaria con base imponibile ridotta del 50%.

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.

Aggiornamento (04 feb): per i contratti di comodato verbali il MEF, con nota  **prot. n. 2472 d el 29 gennaio 2016** (che si consiglia di leggere per ulteriori dettagli), 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** in cui, 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.

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.

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.

N.B. come specificato dal MEF nella nota, poichè 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 (dal 70% al 90%) mentre 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).

Infine 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.

Il comodato gratuito alle condizioni viste (riduzione del 50% della base imponibile solo in caso di possesso di 1 o 2 immobili in Italia e situati tutti nello stesso comune di residenza del comodante/proprietario) vale per legge dal 01/01/2016 a prescindere da quanto potrà essere successivamente deliberato dal Comune. Per l'applicazione bisogna solo dimostrare al Comune il possesso dei requisiti.

Al di fuori dei limiti posti dalla Legge i Comuni potranno deliberare aliquote agevolate per le casistiche non comprese da questa riduzione, con applicazione di una aliquota compresa tra il 4,6 per mille e 10,6 per mille.

In ogni caso sono nulle per il 2016 le precedenti deliberazioni per il comodato gratuito che fanno riferimento a norme abrogate.

Per chi ha già un contratto di comodato stipulato precedentemente che rispetta le condizioni viste deve fare solo dichiarazione al Comune.

Prima della registrazione del Contratto verificate di possedere effettivamente i requisiti!

Per la registrazione del Contratto di comodato, 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** ( istruzioni);
-  **Modello 69** compilato, per la richiesta di registrazione ( **istruzioni Modello 69**).

Quindi il costo complessivo da sostenere per poter beneficiare della riduzione del 50% è di almeno Euro 232,00 (200 Euro imposta di registro + almeno 2 bolli da Euro 16,00) + eventuali costi aggiuntivi se vi rivolgete a un consulente o ad una agenzia.

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

Comodato gratuito anni 2014 e 2015

Negli anni 2014 e 2015 il Comune aveva facoltà di assimilare ad abitazione principale *"l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, **prevedendo che l'agevolazione operi o limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro***

500 oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui. In caso di piu' unita' immobiliari, la predetta agevolazione puo' essere applicata ad una sola unita' immobiliare."

Se non si procedeva con l'assimilazione ad abitazione principale c'era comunque la possibilità di deliberare un'aliquota agevolata per gli immobili concessi in comodato.

E, pur essendo previsto il contratto registrato, per favorire i contribuenti, alcuni Comuni accettavano anche una Dichiarazione di comodato.

In mancanza di assimilazione o aliquota agevolata, l'immobile concesso in comodato veniva trattato come altra abitazione a disposizione.

Applicazione del Comodato gratuito negli anni 2014/2015

Per gli anni 2014 e 2015, per gli immobili concessi in comodato, ai fini IMU e TASI si presentano diverse possibilità.

Il Comune può aver previsto per Regolamento il **comodato gratuito assimilato ad Abitazione principale** (così come definita ai fini IMU) oppure può aver previsto il **comodato gratuito NON assimilato** con applicazione di una aliquota agevolata in particolare ai fini IMU.

In caso di comodato senza assimilazione ma con aliquota agevolata, per semplificare la gestione di questi immobili considerando la presenza di eventuali pertinenze, nei Calcoli IMU e TASI è presente una tipologia specifica nel menù degli immobili.

N.B. le pertinenze vanno inserite solo se il comune ha previsto la possibilità di comodato anche per queste.

Per quanto riguarda l'assimilazione ad abitazione principale ci sono ancora diverse possibilità.

Riportiamo lo stralcio di Legge che riguarda le assimilazioni(estratto da *Testo del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 (in Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 73 del 28 marzo 2014), coordinato con la legge di conversione 23 maggio 2014, n. 80, recante: "Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015."*):

*"I comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unita' immobiliare posseduta a titolo di proprieta' o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata, nonche' l'unita' immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, **prevedendo che l'agevolazione operi o limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500 oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui. In caso di piu' unita' immobiliari, la predetta agevolazione puo' essere applicata ad una sola unita' immobiliare."***

In pratica se il Comune ha previsto l'assimilazione con applicazione della franchigia di Euro 500,00 l'assimilazione vale fino a questo valore della rendita catastale (in generale considerando l'abitazione + le pertinenze).

Oltre il valore di Euro 500,00 si applica l'aliquota ordinaria

Nel caso di ISEE inferiore o uguale a Euro 15.000,00 l'esenzione ai fini IMU è totale. Per TASI si applica per intero l'aliquota prevista per l'abitazione principale.

Nel caso di **assimilazione ad Abitazione principale**, nei **Calcoli IMU e TASI** c'è una voce specifica da utilizzare e se è prevista la franchigia dovete spuntare la casella relativa (si veda l'esempio a fine pagina).

L'applicazione della franchigia, se prevista dal Comune, comporta alcune particolari conseguenze nell'applicazione di IMU e TASI

Ai fini IMU si presenta la seguente situazione:

- esenzione fino al valore di 500 euro della rendita catastale;
- versamento dell'IMU con aliquota ordinaria per la quota eccedente il valore di 500 euro.

Ai fini TASI si presenta invece questa situazione:

- applicazione dell'aliquota per abitazione principale fino al valore di 500 euro;
- applicazione dell'aliquota ordinaria per la quota eccedente il valore di 500 euro

Se ci sono delle **detrazioni** TASI previste per l'abitazione principale queste vanno applicate anche ai comodati assimilati ad abitazione principale. Nel caso della franchigia di Euro 500,00 la detrazione opera solo su questo valore di rendita catastale.

In particolare poi, **dal momento che l'occupante non è titolare di diritto reale sull'immobile**, ai comodati si applica la ripartizione secondo le percentuali stabilite in delibera, quindi se il Comune ha deliberato il 70% al proprietario e 30% all'utilizzatore, questa ripartizione vale anche per il comodato assimilato ad abitazione principale, con o senza franchigia.