

COMUNE DI FICULLE

Provincia di Terni

COMODATO GRATUITO AI FINI IMU E TASI

Novità Comodato gratuito IUC 2016

Ultima modifica 08/01/2016

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. Visto che nel caso di 2 immobili uno dei due immobili deve essere necessariamente abitazione principale (che per definizione prevede la presenza delle pertinenze), e non vengono fatte altre specifiche distinzioni, si ritiene che la definizione di "immobile" sia da intendersi come unità abitativa + pertinenze (massimo tre, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7).

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 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.

N.B. Con l'obbligatorietà della registrazione del contratto, la riduzione del 50% potrà essere applicabile solo dalla data di registrazione del contratto.

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

Inoltre con l'introduzione del comodato tra le voci che beneficiano della riduzione della base imponibile, si presume che questa condizione escluda le altre, cioè che non possa verificarsi la riduzione del 50% per storicità o inagibilità ad un immobile dato in comodato che già beneficia di una riduzione del 50% della base imponibile.

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 probabilmente i Comuni potranno deliberare aliquote agevolate per le casistiche non comprese da questa riduzione, tuttavia è da verificare.

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**

Modello 69 compilato, per la richiesta di registrazione

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.