

Novità Comodato gratuito IUC 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 un'impostazione molto restrittiva che limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi ed in presenza dei seguenti requisiti:

- Il comodante deve risiedere nello stesso Comune del comodatario
- Il comodante non deve possedere altri immobili in Italia ad eccezione della propria abitazione di residenza nello stesso Comune non classificata in A/1 A/8 e A/9
- Il comodato deve essere registrato

La norma consente di beneficiare dell'agevolazione anche in presenza di 2 immobili ubicati nello stesso Comune purché uno dei due fabbricati sia necessariamente abitazione principale.

L'abitazione principale prevede per definizione la presenza delle relative pertinenze, pertanto si ritiene anche in conformità con quanto ribadito con nota Ministero delle Finanze n. 2472 del 29.01.2016, 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 stesso.

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, tale condizione esclude le altre cause di riduzione, pertanto la riduzione del 50% per storicità o inagibilità non si applica ad un immobile dato in comodato.

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 e fornire copia del contratto registrato all'ufficio tributi.

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 e sostituisce 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 solo presentarne copia all'Ufficio Tributi contestualmente alla dichiarazione IMU.

Si riportano le istruzioni date dall'Agenzia delle Entrate per la registrazione del Contratto di comodato, (da effettuare entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto)

Per la registrazione occorre 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 della registrazione.

Ulteriori informazioni sono reperibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo www.agenziaentrate.gov.it