



COMUNE DI AUGUSTA

III SETTORE - Economico Finanziario

III Servizio – Tributi e Gestione Economica del Servizio Idrico

Tel.: 0931/ 980369 – 0931/ 980373 – 0931/980369

Mail: finanze@pec.comunediaugusta.it

Part. IVA 00288910896 C.F. 81002050896

COMODATO GRATUITO AI FINI IMU – ANNO D'IMPOSTA 2016

(articolo 1, comma 10, lettera b) della Legge 28 dicembre 2015 n.208)

DEFINIZIONE

L'art.1803 del Codice Civile recita: “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.

REQUISITI E APPLICAZIONE

Sui requisiti e sulle modalità previsti per usufruire del bonus del 50% ai fini IMU per gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, prima con la nota prot. 2472 del 29 gennaio 2016 e in ultimo con la risoluzione n.1/DF del 17 febbraio 2016, ha fornito la propria interpretazione della norma e alcune indicazioni operative che qui di seguito si riportano.

La norma, contenuta nell'articolo 1, comma 10, lettera b) della Legge 28 dicembre 2015 n.208, testualmente recita: “ **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”.

Dal combinato disposto della norma e delle interpretazioni Ministeriali possiamo stabilire quanto segue:
Tutti i requisiti devono essere soddisfatti: il venir meno di una sola condizione determina la perdita dell'agevolazione; anche in caso di comproprietà tra coniugi, il beneficio spetta ad entrambi se entrambi rispettano le condizioni, ad uno solo di essi se quello solo le soddisfa.

Il comodante, cioè colui che concede in uso gratuito l'immobile deve risiedere anagraficamente nello stesso comune in cui si trova l'immobile stesso.

Il comodante non deve possedere, in tutto il territorio italiano, altri immobili in aggiunta all'abitazione concessa in comodato ed, eventualmente, la propria abitazione principale che, lo ricordiamo, deve trovarsi nel medesimo comune della prima.

A questo riguardo il Ministero ha fornito l'interpretazione specificando che per “**immobile**” deve intendersi in **immobile ad uso abitativo**.

Pertanto, sempre secondo il Ministero, il possesso di un terreno agricolo o di un negozio non farebbe venire meno l'accesso all'agevolazione.

Viceversa, il possesso di una percentuale, anche irrisoria, di un'altra abitazione (diversa dalla propria abitazione principale e da quella data in comodato), comporta l'esclusione del beneficio.

Il comodatario, cioè chi ha ricevuto in uso gratuito l'immobile, deve adibirlo a propria abitazione principale, secondo le norme stabilite per l'IMU, vale a dire deve dimorarvi insieme alla propria famiglia e stabilirvi la residenza anagrafica.

Il comodatario inoltre deve essere in rapporto di parentela di primo grado con il proprietario dell'immobile: deve cioè essere un genitore o un figlio; sono esclusi pertanto i fratelli e le sorelle ma anche gli affini, cioè i suoceri, i generi e le nuore.

Per le pertinenze concesse in uso gratuito in aggiunta all'abitazione, si ritiene che possano rientrare nell'agevolazione, sia perché non si tratta di “abitazioni” nel senso dell'interpretazione fornita dal Ministero, sia perché il loro trattamento fiscale segue generalmente quello della cosa principale, ma con gli stessi limiti delle pertinenze della prima casa: non più di una per ciascuna delle categorie catastali C02, C06 e C07.

REGISTRAZIONE

In merito all'obbligo di registrazione del contratto di comodato, il Ministero ha ricordato le norme vigenti in materia e pertanto si rimanda a quanto stabilito dalla nota prot.2472 del 29/01/2016 del Ministero dell'Economia e delle Finanze e dalla risoluzione n.1/DF del 17/02/2016 sempre del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il contratto di comodato può essere redatto in forma **verbale o scritta**.

Pertanto, al fine di chiarire come operare la registrazione, è opportuno esaminare distintamente le due forme di contratto.

Qualora il contratto di comodato su beni immobili sia redatto in **forma scritta**, lo stesso è soggetto, oltre all'imposta di bollo, a registrazione in termine fisso, con l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa pari a 200,00 euro.

La registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla data dell'atto, a norma dell'art.13 del D.P.R. n.131 del 1986.

Ai fini IMU, occorre tenere presente l'art.9, comma 2, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n.23, il quale dispone che l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali 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.

Per beneficiare dell'agevolazione in commento sin dal mese di gennaio 2016, il contratto di comodato redatto in forma scritta deve essere stato, quindi, stipulato entro il 16 gennaio e registrato secondo le disposizioni che regolano l'imposta di registro.

Per i contratti stipulati in forma scritta successivamente alla suddetta data del 16 gennaio, per godere dell'agevolazione in esame occorrerà, ovviamente, registrare l'atto secondo le disposizioni che regolano l'imposta di registro, e verificare il rispetto della regola prevista dal comma 2 dell'art.9 del D.Lgs. n.23 del 2011 prendendo come riferimento la data del contratto di comodato.

Per chi ha già un contratto di comodato stipulato e registrato precedentemente, che rispetta le condizioni sopra riportate, deve fare solo produrre la dichiarazione IMU al Comune redatta sul modello ministeriale (allegando copia del contratto registrato) entro il 30/06/2017.

Per quanto concerne i **contratti verbali**, invece, nonostante non rientrino tra i contratti con obbligo di registrazione di cui all'art.3, comma 1, del D.P.R. n.131 del 1986 (*tranne nell'ipotesi di enunciazione in altri atti. In base all'art.3, comma 2, del D.P.R. n.131 del 1986, al contratto di comodato si applicano le disposizioni dell'art.22 del predetto D.P.R., il quale prevede che " se in un atto sono enunciate disposizioni contenute in atti scritti o contratti verbali non registrati e posti in essere fra le stesse parti intervenute nell'atto che contiene l'enunciazione, l'imposta si applica anche alle disposizioni enunciate"*), si deve tuttavia considerare che la legge di stabilità per l'anno 2016, nel richiedere espressamente la registrazione del contratto di comodato, ha inteso estendere tale adempimento, **limitatamente al godimento dell'agevolazione IMU**, anche a quelli verbali.

Fertanto, con esclusivo riferimento ai contratti verbali di comodato e ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione in oggetto la relativa registrazione potrà essere effettuata, previa esclusiva presentazione del modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell' atto, dovrà essere indicato " Contratto verbale di comodato".

La registrazione del contratto verbale prevede il versamento di € 200,00 (imposta di registro).

Non sono richiesti bolli non essendoci contratto scritto.

Per tale tipologia di contratti, già in essere alla data del 1° gennaio 2016, per poter usufruire dell'agevolazione sin dall'entrata in vigore della legge di stabilità, trova applicazione l'art.3, comma 2, della legge n.212 del 2000, recante lo Statuto dei diritti del contribuente, in base al quale "in ogni caso, le disposizioni tributarie non possono prevedere adempimenti a carico dei contribuenti la cui scadenza sia fissata anteriormente al sessantesimo giorno dalla data della loro entrata in vigore o dall'adozione dei provvedimenti di attuazione in esse espressamente previsti".

Per i contratti di comodato verbali, **già in essere al 1° gennaio 2016** la registrazione deve essere stata effettuata **entro il 1° marzo** per poter beneficiare della riduzione del 50% dal 1° gennaio 2016.

Il contratto va registrato una sola volta e non si deve rinnovare ogni anno.

Se cambia il comodatario va registrato un nuovo contratto.

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 redatta su modello ministeriale (allegando copia del contratto registrato o della registrazione in caso di contratto "verbale").

Augusta, lì 08/06/2016

Il Responsabile del III Settore Economico Finanziario
(Dott. Francesco Lombardi)