



COMUNE DI VOGHIERA

Provincia di Ferrara

Novità IMU 2016: Immobili concessi in comodato d'uso gratuito.

Per effetto della Legge di stabilità 2016, a decorrere da quest'anno, cambiano le regole per l'IMU e la TASI dovute sull'abitazione concessa in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado. Dal 1° gennaio 2016 è il Legislatore (con il comma 10 della Legge di Stabilità 2016) che dispone l'agevolazione della riduzione del 50% della base imponibile IMU e TASI e ne stabilisce le condizioni e non più l'Amministrazione Comunale.

I soggetti interessati sono i parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli) e le condizioni necessarie per fruire dell'agevolazione sono le seguenti:

1. L'immobile oggetto del comodato deve essere di categoria non di lusso (non classato nelle categorie A/1, A/8 e A/9);
2. Il comodatario deve utilizzare l'immobile dato in comodato come propria abitazione principale (deve risiedervi anagraficamente nonché dimorarvi abitualmente);
3. Il comodante, oltre alla casa data in comodato, può essere proprietario solo di un altro immobile (non di lusso), situato nello stesso comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato ed adibirlo a propria abitazione principale. Se non possiede altri immobili oltre a quello concesso in comodato gratuito, deve comunque risiedere anagraficamente nello stesso comune in cui è sito l'immobile oggetto del comodato;
4. Il contratto di "comodato d'uso gratuito" deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
5. Le predette condizioni devono essere soddisfatte tutte contemporaneamente;
6. Il soggetto passivo comodante, che non deve possedere altri immobili su tutto il territorio nazionale oltre a quelli su previsti, attesta il possesso dei requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'art. 9, comma 6, del D.Lgs. 23/2011, allegando copia del contratto registrato (per la definizione di "immobile" si auspica un intervento urgente normativo che fornisca chiarimenti in merito). Si saranno forniti successivi chiarimenti.

Per la definizione di immobile si richiama la [risoluzione 1/DF del 17 febbraio 2016](#), dove viene precisato che il Legislatore abbia inteso riferirsi ad immobili ad uso abitativo. Pertanto, il possesso di un altro immobile che non sia destinato a uso abitativo, non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione trattante.

Altre informazioni specifiche:

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.

Registrazione del contratto:

Per gli immobili il contratto di comodato va stipulato e registrato in forma scritta presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione (DPR 131/86, art. 5, del TUIR).

Per la registrazione del contratto di comodato, da effettuare entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto, serve dotarsi di :

1. Almeno 2 copie del contratto con firma originale;
2. Una marca da bollo da €. 16,00 per ogni copia del contratto (quindi almeno 2 - N.B. serve una marca da bollo ogni 4 facciate scritte);
3. Le marche da bollo devono avere data precedente o uguale alla data di sottoscrizione del contratto di comodato, NON successiva;
4. Copia del documento di identità del comodante e del comodatario;
5. Versamento di €. 200,00 (imposta di registro) su codice tributo 109T effettuato con Modello F23);
6. Modello 69 compilato, per la richiesta di registrazione.
7. Avvalendosi di quanto disposto dall'art. 3 comma 2 Legge 2012/2000 il contribuente può entro il 1° marzo 2016 registrare una denuncia di contratto di comodato verbale al fine di fare decorrere dal 1° gennaio 2016, il beneficio in oggetto.
8. Per i contratti stipulati in forma scritta, la decorrenza dell'agevolazione, verrà applicata dal mese della stipula del comodato. Nel caso in cui la registrazione avvenga entro i primi 15 giorni l'agevolazione decorrerà del mese dal mese corrente, mentre se la registrazione avverrà dopo il 15.mo giorno, decorrerà dal mese successivo;
9. Per i contribuenti (genitori e figli) che hanno già in essere all'1/01/2016 un contratto di comodato registrato, l'agevolazione in esame, se rispettati tutti i requisiti è valida a tutti gli effetti.

Aliquota agevolata immobili concessi in comodato gratuito.

Si specifica che anche per l'anno 2016, per effetto del divieto di aumenti tributari, disposto dalla Legge di stabilità, rimarrà invariata l'aliquota prevista per gli immobili concessi in uso gratuito a parenti di primo grado (genitori e figli) già prevista per l'anno 2015: come di seguito indicato:

Aliquota immobili concessi in comodato a parenti entro il 1[^] grado (ascendenti e discendenti) ed utilizzati come abitazione principale e relative pertinenze **0,76%**

Ai fini dell'applicazione della presente aliquota non è necessaria la registrazione del contratto, ma la presentazione entro il termine del pagamento della 2^a rata IMU, di un'autocertificazione prevista dal Comune e disponibile sul sito istituzionale.

In questo caso non si applicherà la riduzione del 50% della base imponibile prevista dalla legge per i contratti di comodato registrati.

L'ufficio Tributi è a disposizione per qualsiasi chiarimento (tel. 0532 328517 – tributi@comune.voghiera.fe.it), anche in ordine ad altre modifiche apportate dalla Legge di stabilità 2016 e provvederà all'aggiornamento tempestivo delle comunicazioni sul sito istituzionale in ordine ad eventuali ed ulteriori circolari e approfondimenti di carattere normativo.