NOVITÀ COMODATO GRATUITO IMU 2016	
Le novità legislative	Con la Legge di Stabilità 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208 - G.U. n. 302 del 30/12/2015, S.O. n. 70) 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. Infatti all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, al comma 3, dove vengono previste le riduzioni di base imponibile 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».* La modifica ha effetto dal 1° gennaio 2016.
Le condizioni per beneficiare della riduzione	Si tratta di una impostazione molto restrittiva che limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi e ha estremamente limitato l'applicabilità dell'istituto, escludendo la precedente autonomia regolamentare da parte dei Comuni trasformando in una riduzione della base imponibile del tributo (al 50%). I criteri per accedere alla riduzione sono: – Proprietà immobiliari del comodante: il comodante può possedere un solo immobile ad uso abitativo (in Italia); oppure, oltre a quello che viene concesso in comodato, può essere proprietario solo di un altro immobile ad uso abitativo, adibito *a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9*; il possesso di (altro) immobile definito come rurale ad uso strumentale, ai sensi dell'art. 9, comma 3-bis, del D. L. 30 dicembre 1993, n. 557, sebbene abitativo non preclude l'accesso all'agevolazione; – Residenza del comodante: occorre che *risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato* – Grado di parentela: il comodato deve sussistere tra *parenti in linea retta entro il primo grado* ovvero genitori e figli; – Utilizzo dell'immobile concesso in comodato: il comodatario deve utilizzare l'immobile dato in comodato come propria abitazione principale; – Categorie catastali ammesse: sono escluse le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; – Ubicazione di eventuale altro immobile comodante: laddove oltre alla casa

	che viene concessa in comodato, il comodante possieda altro immobile ad uso abitativo, lo stesso deve essere l'abitazione principale del comodante e deve trovarsi nello stesso Comune in cui si trova la casa data in comodato ai familiari. – Pertinenze: si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per l'immobile principale concesso in comodato nei limiti comunque fissati dal comma 2 dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, in base al quale per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo; in ogni caso è opportuno che le pertinenze siano puntualmente individuate nel contratto; – Registrazione del comodato**:** al fine di beneficare della riduzione il contratto di comodato deve essere registrato, anche se verbale. – Attestazione dei requisiti*:* ai fini dell'applicazione del beneficio, 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. Pertanto 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 entro il 30 giugno 2017.
Cos'è	Si definisce comodato un contratto con il quale il comodante consegna al comodatario una determinata cosa affinché se ne serva per un uso determinato, con l'obbligazione di restituire la stessa cosa ricevuta. Ai sensi dell'art. 1809 c.c. il comodatario è obbligato a restituire la cosa alla scadenza del termine convenuto o, in mancanza di termine, quando se ne è servito in conformità del contratto. Se però, durante il termine convenuto o prima che il comodatario abbia cessato di servirsi della cosa, sopravviene un urgente e impreveduto bisogno al comodante, questi può esigerne la restituzione immediata.
Come registrare il comodato	Un contratto di comodato d'uso può essere sottoscritto in forma verbale o scritta, ma in caso di immobili, per ottenere il beneficio ai fini IMU, il contratto deve essere registrato. La registrazione si effettua presso un qualsiasi sportello dell'Agenzia delle Entrate, non necessariamente, presso l'ufficio competente del proprio domicilio fiscale. La registrazione del contratto di comodato non può avvenire in modalità telematica e pertanto è necessario presentarsi presso qualsiasi sportello dell'agenzia delle entrate con la seguente documentazione nel caso di comodato in forma scritta: • 2 copie del contratto di comodato firmate in originale (una copia per l'agenzia delle entrate e una copia per il proprietario o comodatario) con le relative marche da bollo da 16 euro. Si ricorda che bisogna apporre una marca da bollo ogni 4 facciate del contratto e comunque ogni 100 righe. La data presente sulle marche non deve indicare una data successiva alla data di stipula del contratto di comodato. • copia del documento di identità del comodante e del comodatario; • versamento di € 200,00 (imposta di registro); • modello di richiesta di registrazione (modello 69) compilato, per la richiesta di registrazione; Il costo complessivo da sostenere per la registrazione nel caso di comodato in forma scritta di almeno € 232,00 (euro 200,00 di imposta di registro più almeno 16 euro + 16 euro in marche da bollo per ogni pagina delle due copie di contratto da depositare

	se contratto di una sola pagina); più eventuali costi aggiuntivi se l'interessato si rivolge ad un consulente o ad una agenzia Nel caso di registrazione di <u>comodato in forma verbale</u> è necessario avere la seguente documentazione: • modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "Contratto verbale di comodato". Il costo complessivo da sostenere per la registrazione è di € 200 nel caso di contratto in forma verbale (imposta di registro).
La data di registrazione dell'atto	Si distinguono due casi. 1. Nel caso di comodato verbale, già esistente prima del 1° gennaio 2016 (anche se già dichiarato negli scorsi anni per ottenere le agevolazioni previste per l'assimilazione all'abitazione principale), la riduzione dell'imposta avrà validità dal 1° gennaio 2016 qualora la registrazione avvenga entro il 1° marzo. 2. Nel caso di nuovi comodati, conclusi per la prima volta a decorrere dal 1° gennaio 2016, per potere ottenere il riconoscimento del beneficio a partire dal 1° gennaio 2016, dovranno essere stati conclusi entro il 16 gennaio 2016. Si rammenta l'obbligo previsto dalla legge in materia di imposta di registro (art. 13, D.P.R. n. 131/1986) che prescrive la registrazione entro il ventesimo giorno successivo a quello di conclusione del contratto, per non incorrere nelle relative sanzioni; in questo caso, pertanto, la data ultima di registrazione risultava il 5 febbraio. Ai fini della decorrenza dell'agevolazione occorre avere riguardo alla data di conclusione del contratto. Nel caso in cui non si proceda o non si sia proceduto a concludere l'atto entro i termini predetti, non sarà possibile ottenere il riconoscimento del beneficio a partire dal 1° gennaio 2016. Pertanto si rileva che: • l'IMU è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno in cui 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; • nel caso di comodati conclusi successivamente alle date sopra dette (termini ultimi per ottenere il beneficio a decorrere dal 1° gennaio 2016), il beneficio verrà riconosciuto dal mese successivo in cui la data di conclusione del contratto sia antecedente o almeno corrispondente al quindicesimo giorno dal termine del relativo mese. Per esempio, per ottenere il beneficio a decorrere da un mese di durata pari a 31 giorni il comodato dovrà essere stato concluso entro il giorno 16 del mese; e per ottenerlo a decorrere da un mese di durata pari a trenta giorni il comodato dovrà essere stato concluso entro il giorno 15 del mese. Nel caso di nuovi contratti scritti la registrazione è obbligatoria e deve essere effettuata entro 20 giorni dalla sottoscrizione.