



# COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA DI VERONA

Ufficio Tributi

## COMODATO GRATUITO AI FINI IMU - ANNO D'IMPOSTA 2016

### 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.

### Novità Comodato gratuito IUC 2016

Con la Legge di stabilità 2016 è stata 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»;*

## Casi di non applicabilità della riduzione:

- se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale) non si può applicare la riduzione;
- se i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi non si può applicare la riduzione;
- nessuno dei due immobili deve rientrare nelle categorie A/1, A/8 e A/9;
- se si risiede all'estero non si può applicare la riduzione;
- se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale del comodatario non si può applicare la riduzione.

**Si tratta quindi di un'impostazione molto restrittiva che limita i casi di comodati gratuiti che possono godere della riduzione della base imponibile. Infatti:**

- il contratto deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate (non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato);
- Il comodato è possibile solo tra figli e genitori (sono esclusi comodati tra parenti al di fuori del primo grado in linea retta);
- il comodante/possessore deve essere proprietario al massimo di due immobili abitativi ed ubicati nello stesso comune. Ai fini IMU, per le abitazioni principali, la norma prevede un vincolo al numero e tipo di pertinenza (un solo C/6, C/2 e C/7), quelli eccedenti non godranno della riduzione della base imponibile.
- gli immobili abitativi devono essere utilizzati entrambi come abitazione principale, quindi con relativa residenza e abituale dimora, dal comodante/possessore e dal comodatario.

Il possesso di altra tipologia di immobile come un terreno agricolo, area edificabile o altro fabbricato (ufficio, negozio, capannone, ecc.) non esclude la possibilità di usufruire della riduzione del 50%. La riduzione si applica

anche agli immobili storici che già beneficiano di riduzione del 50% e quindi in caso di comodato gratuito di un immobile storico si avrebbe una base imponibile ridotta al 25%.

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

Pertanto, al fine di chiarire come opera 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 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 2016 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.

Esempi di contratto scritto e registrato:

- contratto con data 1° gennaio e registrato il 20 gennaio: la riduzione vale dal 1° gennaio;
- contratto con data 16 gennaio e registrazione entro il 5 febbraio: la riduzione parte sempre dal 1° gennaio;
- contratto con data 20 gennaio e registrazione entro l'8 febbraio: la riduzione parte dal 1° febbraio.

Per chi ha già un contratto di comodato stipulato precedentemente, che rispetta le condizioni viste, deve fare solo dichiarazione al Comune redatta sul modello ministeriale (allegando copia del contratto registrato).

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.

Pertanto, 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 Euro 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."*

Il contratto va registrato una sola volta e non si deve rinnovare ogni anno. Se cambia il comodatario va registrato un nuovo contratto.

**L'agevolazione decorre dalla data di stipula del contratto di comodato sia in forma SCRITTA che VERBALE purchè registrato.**

**Infine per beneficiare della riduzione della base imponibile per l'immobile concesso in comodato e relative pertinenze, il proprietario deve comunicare e attestare il possesso dei requisiti al Comune tramite apposita dichiarazione redatta sul modello ministeriale (allegando copia del contratto registrato o della registrazione in caso di contratto "verbale").**

**Conviene comunque, prima della registrazione del Contratto, verificare di possedere effettivamente i requisiti!**