

La riduzione del 50% della base imponibile ai fini IMU e TASI dell'immobile concesso in comodato gratuito a parenti di primo grado in linea retta.

Premessa

La legge 28 dicembre 2015, n. 208, (legge di stabilità per l'anno 2016), con riferimento al tema della concessione degli immobili in comodato gratuito ai parenti, ha previsto, in particolare con l'articolo 1, comma 10, la riduzione del 50% della base imponibile IMU e TASI "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".

Requisiti essenziali per l'applicazione della norma

Ai fini del riconoscimento dell'agevolazione fiscale in esame, valida sia ai fini IMU, che TASI (in quest'ultimo caso l'agevolazione varrà per il solo comodante-proprietario, dal momento che per il comodatario si tratta dell'abitazione principale e come tale esclusa dalla tassazione TASI) devono sussistere **tutte le condizioni** previste dalla norma:

- 1)** l'immobile concesso in comodato **non deve** essere di categoria catastale A/1, A/8 o A/9;
- 2)** l'agevolazione opera soltanto per comodati gratuiti a parenti di primo grado in linea retta (**genitori-figli**);
- 3)** il comodante deve possedere su tutto il territorio nazionale **una sola abitazione** (appunto quella concessa in comodato) oltre a quella destinata come propria abitazione principale;
- 4)** il comodante deve risiedere anagraficamente **nello stesso comune** in cui si trova l'abitazione concessa in comodato, purché la sua abitazione principale non sia di categoria catastale A/1, A/8 o A/9;
- 5)** il comodatario **deve** risiedere anagraficamente nell'immobile ricevuto in comodato;
- 6)** il contratto di comodato, anche se verbale, deve essere **registrato** all'Agenzia delle Entrate.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con la risoluzione allegata (**pdf**), ha chiarito che con la locuzione un "solo immobile" utilizzata dal legislatore, debba intendersi un ulteriore immobile ad uso abitativo. Pertanto, il possesso di un altro immobile, che non sia destinato ad uso abitativo, non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione. Ciò vale, sempre secondo l'interpretazione ministeriale, anche nel caso in cui il comodante possieda un'ulteriore pertinenza in aggiunta a quella destinata all'abitazione principale, in quanto non può considerarsi immobile ad uso abitativo.

Tuttavia, nel caso in cui l'immobile concesso in comodato sia provvisto di unità pertinenziali (unità immobiliari di categoria catastale C/2, C/6 o C/7), l'agevolazione varrà, al massimo, per una sola pertinenza per ciascuna categoria catastale indicata.

Registrazione del contratto di comodato

Il contratto di comodato può essere redatto in **forma verbale o scritta**, in quanto non deve rivestire la forma scritta a pena nullità.

Tuttavia, per usufruire dell'agevolazione IMU-TASI è richiesta **obbligatoriamente** la registrazione del contratto stesso.

Qualora il contratto di comodato 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. In questo caso, l'agevolazione sarà applicabile fin dal 1° gennaio 2016 se il contratto di comodato è stato stipulato entro il 16 gennaio 2016. In caso contrario, l'agevolazione si applicherà dal 1° giorno del mese in cui è stato redatto il contratto in base alle regole previste per l'IMU per cui il mese è computato per intero se il possesso si è protratto per almeno quindici giorni nel corso dello stesso mese.

Per quanto riguarda invece i contratti di comodato **verbale**, già esistenti alla data del 1° gennaio 2016, per i quali non sussisterebbe l'obbligo della registrazione ai fini dell'imposta di registro, per beneficiare dell'agevolazione IMU fin da tale data occorre che il contratto sia registrato **entro il 1° marzo 2016**. In caso contrario, varranno le considerazioni già fatte per i contratti di comodato in forma scritta sempre prendendo come riferimento la data di conclusione del contratto. La registrazione dei contratti di comodato verbale potrà essere effettuata previa esclusiva presentazione all'Agenzia delle Entrate del modello di richiesta di registrazione (modello 69) (**pdf**) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "Contratto verbale di comodato".