

COMUNE DI MONTESANO SULLA MARCELLANA PROVINCIA DI SALERNO

84033 Montesano sulla Marcellana – Piazza Filippo GAGLIARDI, 1

AREA TRIBUTI

Tel. 0975/865229 865232



AVVISO COMODATO D'USO – IMU E TASI 2016

Novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016

Comodato gratuito a figli e genitori, le novità ai fini IMU e TASI – anno 2016

PREMESSA

La Legge n. 208/2015 (Legge di Stabilità per l'anno 2016) in vigore dal 1° gennaio 2016, ha introdotto importanti novità in materia di gestione comodati gratuiti (1) per gli immobili concessi a parenti in linea retta di primo grado, con la conseguenza che le impostazioni valide per gli anni precedenti sono completamente eliminate, introducendo una sola forma di comodato gratuito.

Dall'entrata in vigore della normativa pertanto, per applicare legittimamente l'agevolazione, che consiste in una riduzione del 50% della base imponibile, analogamente agli immobili storici o inagibili (2), sia ai fini IMU che TASI 2016, è necessario che siano soddisfatti due ordini di requisiti: soggettivi ed oggettivi.

Requisiti soggettivi:

il comodante (3), oltre alla casa che viene concessa in comodato, può essere proprietario solo di un'altra abitazione.

Di conseguenza, se il possessore/comodante possiede anche solo un'altra abitazione diversa dalla principale (anche in comproprietà) il bonus fiscale non può essere ottenuto.

Per l'utilizzatore/comodatario, invece, non è prevista tale condizione, per cui può possedere anche più di due abitazioni.

Come in passato, il comodatario deve essere un parente in linea retta di primo grado del comodante, di conseguenza l'immobile deve essere concesso in comodato ad uno o entrambe i genitori, od ai figli.

Il comodatario deve utilizzare l'immobile dato in comodato come propria abitazione principale.

Requisiti oggettivi:

l'abitazione principale del comodante deve trovarsi nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione concessa in comodato ai familiari.

Sono escluse dall'agevolazione le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

L'agevolazione spetterà anche per le pertinenze, senza limiti operanti per l'assimilazione ad abitazione principale (un solo C/2, C/6 e C/7), a condizione che le stesse siano puntualmente individuate nel contratto.

L'immobile in comodato non è più, come in passato, assimilabile ad abitazione principale, ma rimane un immobile soggetto ad aliquota ordinaria con base imponibile del 50%.

Il comodato è possibile solo tra figli e genitori ed il comodatario deve utilizzare l'immobile in comodato come sua abitazione principale, quindi deve avere la residenza e l'abituale dimora nell'immobile avuto in comodato.

Il comodato deve essere formalizzato mediante contratto di comodato d'uso gratuito in forma scritta, che deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla data dell'atto, a norma dell'art. 13 del d.p.r. 131/1986. (4)

Per poter accedere all'agevolazione a far data dal 1° gennaio 2016 il contratto deve essere stato registrato alla data del 1° marzo u.s.

PERTANTO

Coloro i quali fossero in possesso di tutti i requisiti previsti per poter accedere all'agevolazione fiscale, sono invitati a far pervenire allo scrivente ufficio il modello con il quale comunica i dati dei comodatari (reperibile sul sito web del Comune o presso l'Ufficio Tributi) con allegato il contratto di comodato d'uso registrato presso l'Agenzia delle Entrate, al fine di avviare la procedura di adeguamento dei dati presenti in archivio.

L'Ufficio Tributi (tel. 0975/865229-32), in ogni caso, è a sua disposizione per qualsiasi chiarimento negli orari d'ufficio.

Referenti: Maglione Vincenzo /Rosciano Franca/Loria Maria

Montesano sulla Marcellana, 28 novembre 2016

IL RESP.LE DELL'AREA TRIBUTI (Vincenzo Maglione)

- 1) 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."
- 2) 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:]
"Oa) 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"
- 3) Colui che dà il bene in comodato
- 4) Si tratta di una impostazione molto restrittiva che, come vedremo di seguito, limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi.

LA REGISTRAZIONE

Il contratto di comodato può essere redatto in forma verbale o scritta, ma in ogni caso, per ottenere

l'agevolazione, deve essere registrato.

Nel caso in cui il contratto sia redatto in forma scritta, oltre all'imposta di registro in misura fissa – pari ad Euro 200,00 – è applicata l'imposta di bollo.

Per quanto concerne i contratti verbali, la registrazione può essere effettuata presentando il modello di richiesta di registrazione (modello 69, disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "Contratto verbale di comodato":

l'imposta di registro va versata presso uno sportello abilitato e la ricevuta consegnata allo sportello dell'Agenzia delle Entrate in fase di registrazione.

Ai fini della decorrenza dell'agevolazione, ai fini IMU, occorre tenere presente che l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Questo implica che se in un mese il possesso si è protratto per almeno quindici giorni, è computata per intero la mensilità.

Per maggiori approfondimenti s'invita alla lettura della risoluzione n. 1/DF-2016, del Ministero dell'Economia e delle Finanze.