

COMODATO 2016 A PARENTI IN LINEA RETTA (genitori – figli) RIDUZIONE del 50%

(Legge di Stabilità 2016) - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge 28 dicembre 2015, n. 208 : pubblicata Supplemento Ordinario n. 70 alla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 30 dicembre 2015

^^

L'Art. 1 comma 10 lettera b) della Legge n. 208 del 28-12-2015 (finanziaria 2016) pubblicato in G.U. il 30-12-2015 n. 302 **stabilisce** :

All'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, sono apportate le seguenti modificazioni:

b) al comma 3, prima della lettera *a)* è inserita la seguente:

«**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»;

NUOVO COMMA 3 ARTICOLO 13 DECRETO-LEGGE 6 DICEMBRE 2011 N. 201

3. La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo.

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»;

CONDIZIONI DI LEGGE !!!!!

(devono essere rispettate TUTTE le seguenti condizioni, nessuna esclusa)

- 1) IL COMODANTE (es. genitori) DEVE POSSEDERE UN SOLO IMMOBILE IN ITALIA (da intendersi Abitazione compresa Pertinenza)
- 2) IL COMODANTE (es. genitori) PUO' POSSEDERE ANCHE UN SOLO ALTRO IMMOBILE (da intendersi Abitazione compresa Pertinenza), A CONDIZIONE CHE LO STESSO SIA LA SUA ABITAZIONE PRINCIPALE
- 3) IL COMODANTE (es. genitori) DEVE AVERE RESIDENZA E DIMORA NELLO STESSO COMUNE IN CUI È SITUATO L'IMMOBILE CONCESSO IN COMODATO
- 4) IL CONTRATTO DI COMODATO DEVE ESSERE REGISTRATO
- 5) ATTESTAZIONE POSSESSO REQUISITI CON DICHIARAZIONE IMU

AMBITO DI APPLICAZIONE

IN SINTESI PRATICA, per come è stata riscritta tutta la norma del comodato :

1) E' SOPPRESSA LA FACOLTA COMUNALE DI ASSIMILAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE PER COMODATO

L'Art. 1 comma 10 lettera a) della Legge n. 208 del 28-12-2015 (finanziaria 2016) pubblicato in G.U. il 30-12-2015 n.302 stabilisce :

All'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 2, le parole **da: «, nonché l'unità immobiliare» fino a: «non superiore a 15.000 euro annui» sono soppresse;**

I comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata, ~~nonché l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, prevedendo che l'agevolazione operi o limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500 oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui.~~ In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

2) IL BENEFICIO PUÒ CONSISTERE ESCLUSIVAMENTE NELLA RIDUZIONE DEL 50% (NON SI RITIENE QUINDI SIA PIÙ POSSIBILE STABILIRE UNA ALIQUOTA BASE "AGEVOLATA" PER I COMODATI), ED APPLICABILE NEL CASO SIANO RISPETTATE TUTTE LE CONDIZIONI SOPRA INDICATE NEL DETTAGLIO

3) Dall'analisi dettagliata delle stringenti condizioni emerge che, la legge stabilisce il seguente, **UNICO, CASO PRATICO, IN CUI SI PUÒ DI FATTO APPLICARE L'AGEVOLAZIONE DEL COMODATO** :

- **GENITORI** che possono avere :

a) In proprietà NON PIÙ DI 2 (DUE) IMMOBILI ABITATIVI (da ritenersi Abitazione compresa Pertinenza), di cui :

b) 1 (UNO) deve essere la loro (GENITORI) ABITAZIONE PRINCIPALE (da ritenersi Abitazione compresa Pertinenza)

c) 1 (UNO) concesso in COMODATO al (FIGLIO) ABITAZIONE PRINCIPALE (da ritenersi Abitazione compresa Pertinenza)

d) I 2 (DUE) IMMOBILI devono essere ubicati NELLO STESSO COMUNE

e) GENITORI E FIGLI devono avere ABITAZIONE PRINCIPALE E RESIDENZA NELLO STESSO COMUNE

E' quindi una logica conseguenza che se i genitori hanno in possesso, oltre alla loro abitazione principale (da ritenersi Abitazione compresa Pertinenza), altri 2 immobili abitativi (da ritenersi Abitazione compresa Pertinenza) con 2 figli ai quali dover concedere il comodato, **IL COMODATO NON POTRÀ APPLICARSI**

Con nota prot.2472 del 29-01-2016, il **Ministero dell'Economia e delle finanze** , in risposta ad un quesito posto dalla Cna, ha precisato che c'è **tempo fino al 1° marzo per registrare i contratti di comodato verbali già in essere, beneficiando fin dal 1° gennaio 2016 dello sconto del 50% su IMU e TASI per le case concesse in comodato ai genitori o ai figli.**

Il contratto di comodato di un immobile può essere redatto per iscritto oppure verbalmente. In questo secondo caso, non è obbligatorio registrarlo ai fini della sua validità, ma la legge di Stabilità 2016 impone di registrarlo all'Agenzia delle Entrate se si vuole ottenere la riduzione del 50% su Imu e Tasi e, trattandosi di un nuovo adempimento, vale l'articolo 3, comma 2 dello Statuto del contribuente, secondo cui la scadenza dei nuovi obblighi tributari non può essere fissata prima del 60esimo giorno dalla loro entrata in vigore, quindi il 1° marzo (60 giorni dopo il 1° gennaio).

Per quanto concerne i contratti verbali ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione ai fini IMU la relativa registrazione può essere effettuata previa esclusiva presentazione all'Agenzia delle Entrate del modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, deve essere indicato "Contratto verbale di comodato".

Per chi ha redatto il contratto in forma scritta senza registrarlo, invece, resta fermo l'obbligo di registrazione entro 20 giorni dalla stipula. Anche su questo aspetto il MEF fa una precisazione importante: la data ultima per poter far valere l'agevolazione dal 1° gennaio è il 16 del mese (e non il 15): anche se per legge un periodo di 15 giorni conta come mese intero, il Mef consente di guardare alla frazione di mese più lunga quando quella più breve è di 15 giorni.

Si tratta di un chiarimento rilevante, perché diramato a pochi giorni dalla precisazione dello stesso Mef a Telefisco 2016 **secondo cui il possesso di altri immobili non abitativi (come, ad esempio, negozi e terreni) non impedisce di ottenere l'agevolazione.**

Qualora la registrazione del contratto di comodato sia successiva al 1 Marzo 2016, l'agevolazione sarà valida per le mensilità successive alla data di registrazione.

Un contratto registrato ha valore dal giorno indicato dal contratto e quindi se, dalla data della sua stipula, il comodato si è protratto per almeno quindici giorni del mese, il mese in questione è considerato per intero ai fini della riduzione. Se invece il comodato si è protratto per meno di 15 giorni nel mese, il beneficio parte dal mese successivo.

L'imposta di registro per la registrazione del contratto di comodato d'uso gratuito presso l'Agenzia delle Entrate è di euro 200.

Inoltre con l'introduzione del comodato tra le voci che beneficiano della riduzione della base imponibile, si presume che questa condizione escluda le altre, cioè che non possa verificarsi la riduzione del 50% per storicità o inagibilità ad un immobile dato in comodato che già beneficia di una riduzione del 50% della base imponibile.

Infine 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.

Per chi ha già un contratto di comodato stipulato precedentemente che rispetta le condizioni viste deve fare solo dichiarazione al Comune.