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

La legge di stabilità 2016 prevede la riduzione del 50% della base imponibile Imu e Tasi per gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito ai parenti in prima linea, ossia figli e genitori.

Questa agevolazione è stata prevista con l'inserimento nell'articolo 13, comma 3, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 della seguente lettera:

«a) 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»;

Per usufruire dell'agevolazione, quindi, è necessario che il comodante possieda un solo immobile oltre a quello adibito ad abitazione principale e che entrambi siano ubicati nello stesso Comune; vanno considerate anche le pertinenze secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3, una per ogni categoria C2, C6 e C7)

Il comodato è concesso solo tra parenti di primo grado (genitori e figli) e il comodatario deve utilizzare l'immobile come sua abitazione principale.

La registrazione

Il contratto di comodato può essere redatto in forma verbale o scritta (il contratto non rientra tra i casi in cui la forma verbale, ai sensi dell'articolo 1350 del Codice Civile, ne determina la nullità) 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 a 200 euro – va 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 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 si invita alla lettura della risoluzione n. 1/DF, del Ministero dell'Economia e delle Finanze, allegata al presente avviso.