



Comune di Rosate (Provincia di Milano)

COMODATO D'USO 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.

Per le annualità 2013 e 2014 il Comune di Rosate aveva equiparato all'abitazione principale le unità immobiliari, escluse quelle classificate nelle categorie catastali AA/1, A/8, e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo dell'imposta a parenti in linea retta entro il primo grado, che la utilizzavano come abitazione principale, nei limiti previsti dalla legge.

La legge di Stabilità 2016 (Legge n. 208 del 28/12/2015) ha completamente rivisto la gestione dei comodati gratuiti: l'immobile in comodato **non è** più assimilabile ad abitazione principale come poteva avvenire negli anni precedenti **ma diventa a tutti gli effetti un immobile soggetto ad aliquota ordinaria con base imponibile ridotta del 50%, analogamente agli immobili storici o inagibili.** Si tratta di una impostazione molto restrittiva che limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi:

- l'immobile ad uso abitativo concesso in comodato non deve essere accatastato in categoria A1, A8 e A9;
- l'immobile ad uso abitativo deve essere concesso in comodato a parenti in linea retta di 1° grado (cioè solo tra genitori e figli) che lo devono utilizzare come abitazione principale;
- il comodante e il comodatario devono risiedere nello stesso Comune;
- il comodante può possedere al massimo un altro immobile che deve essere la sua abitazione principale e che non deve essere accatastato in categoria A1, A8 e A9; Per "immobile", come specificato dal MEF durante Telefisco 2016 e dalla **Circolare N.1/DF/2016**, deve intendersi un immobile ad uso abitativo ("laddove la norma richiama in maniera generica l'immobile, la stessa deve intendersi riferita all'immobile ad uso abitativo");

Vanno considerate anche le pertinenze secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7)

Quindi il possesso di altra tipologia di immobile come un terreno agricolo, un'area edificabile o un capannone **non esclude** la possibilità di usufruire della riduzione del 50%, purchè gli immobili ad uso abitativo siano massimo 2, entrambi situati nel comune di residenza del proprietario ed uno dei due risulti essere abitazione principale del proprietario.

- il comodante deve presentare la dichiarazione IMU per poter godere della riduzione della base imponibile dal 1° gennaio 2016 ed entro il 30 giugno 2017; le precedenti dichiarazioni o comunicazioni a suo tempo presentate non hanno più valore essendo variate le condizioni per poter usufruire dell'agevolazione;
- il medesimo trattamento spetta alle pertinenze dell'immobile ad uso abitativo concesso in comodato nel limite di una pertinenza per categoria (C2, C6 e C7).

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**
- **se si risiede nel Comune A e l'immobile è situato nel Comune B (diverso dal Comune A) non si può applicare la riduzione**
- **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**
- **se il comodato è tra nonni e nipoti non si può applicare la riduzione**

Per quanto riguarda la registrazione del contratto di comodato si ricorda che:

- I contratti di comodato scritti devono essere registrati entro 20 giorni dalla stipula;
- i contratti di comodato verbale già in essere al 1° gennaio 2016 beneficeranno della riduzione della base imponibile dal 1° gennaio 2016, se registrati entro il 1° marzo 2016.

Per la registrazione del Contratto di comodato, da effettuare entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto, serve dotarsi di:

- almeno 2 copie del contratto con firma in originale (una per l'ufficio e una per il proprietario o per il comodatario; all'altra parte può andare una copia del contratto registrato);
- una marca da bollo da Euro 16,00 per ogni copia del contratto (quindi almeno 2 - N.b. serve una marca da bollo ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe);
- le marche da bollo devono avere data precedente o uguale alla data di sottoscrizione del contratto di comodato, NON successiva;
- copia del documento di identità del comodante e del comodatario;
- versamento di Euro 200,00 (imposta di registro) su codice tributo 109T effettuato con **Modello F23**;
- **Modello 69** compilato, per la richiesta di registrazione

Quindi il costo complessivo da sostenere per poter beneficiare della riduzione del 50% è di almeno Euro 232,00 (200 Euro imposta di registro + almeno 2 bolli da Euro 16,00) + eventuali costi aggiuntivi se vi rivolgete a un consulente o ad una agenzia.

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

Rosate, marzo 2016