



COMODATO D'USO GRATUITO AI FINI IMU (ART. 1 COMMA 10 LEGGE 208 DEL 28/12/2015)

DEFINIZIONE: art. 1803 del Codice Civile “il comodato è il contratto con il quale una parte consegna all'altra parte una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo e per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta”. Il comodato è essenzialmente gratuito.

COMODANTE: chi dà il bene in comodato

COMODATARIO: chi riceve il bene in comodato

AGEVOLAZIONE CONCESSA: la base imponibile Imu è ridotta del 50% per le unità immobiliari (escluse quelle classificate nelle categorie catastali A1, A8, A9) concesse in comodato dal comodante ai parenti in linea retta entro il 1° grado (cioè **solo tra genitori e figli**, non tra nonni e nipoti), che le utilizzano come abitazione principale.

CONDIZIONI PER ACCEDERE ALL'AGEVOLAZIONE:

- 1) **Il comodante possieda (per intero o in percentuale) un solo immobile ad uso abitativo in Italia**, ed eventualmente un altro immobile, **nello stesso comune**, adibito a propria abitazione principale (escluse le categorie A1, A8, A9). Pertanto, il possesso di un altro immobile che non sia destinato ad uso abitativo (es: terreno agricolo, area edificabile, capannone) non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione, lo stesso vale per le pertinenze (non rappresentano immobili ad uso abitativo), non ci sono limiti al numero di pertinenze che il comodante può possedere;
- 2) **Il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato;**
- 3) **Il contratto di comodato sia registrato** presso qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Il contratto va registrato una sola volta e non si deve rinnovare ogni anno. Il comodato può essere redatto in forma verbale o scritta;

[?] Il contratto redatto in forma scritta è soggetto ad imposta di bollo (sono necessarie due marche da bollo da € 16,00 ciascuna) e ad imposta di registro in misura fissa pari ad € 200,00, la registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla data dell'atto (art. 13 del D.P.R. n. 131 del 1986). Per individuare la data da cui inizierà l'agevolazione, bisogna considerare che un contratto registrato ha valore dal giorno indicato dal contratto stesso e quindi se dalla data di stipula del contratto il comodato si è protratto per almeno 15 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. Es:

- a) Contratto con data 16 gennaio e registrato entro il 5 febbraio, la riduzione parte dal 1° gennaio;
- b) Contratto con data 20 gennaio e registrato entro l'8 febbraio, la riduzione parte dal 1° febbraio.

[?] Il contratto redatto in forma verbale, non è soggetto all'obbligo di registrazione, però ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione Imu, la legge di stabilità per l'anno 2016, ha esteso l'adempimento della registrazione anche ai contratti verbali. La registrazione prevede il versamento di € 200,00 come imposta di registro, non sono richiesti bolli in quanto non vi è un contratto scritto. Per i contratti di comodato verbali già in essere al 1° gennaio 2016, per usufruire dell'agevolazione sin dal mese di gennaio 2016 la registrazione deve essere effettuata entro il 1° marzo 2016 (MEF nota prot. 2472 del 29/01/2016), per i contratti registrati successivamente ai fini della decorrenza dell'agevolazione occorre avere riguardo alla data di conclusione del contratto e ai giorni di possesso nel mese, se superiori o inferiori a 15.



COMUNE di SUBIACO

Provincia di Roma

Area Economico-Finanziaria

- 4) **Il comodatario deve destinare l'immobile ricevuto in comodato a sua abitazione principale**, quindi deve avere la residenza e l'abituale dimora nell'immobile avuto in comodato. Nel caso in cui venga concesso in comodato l'immobile unitamente alle pertinenze a queste ultime si applica la stessa agevolazione prevista per l'abitazione principale, cioè la riduzione del 50% della base imponibile, tenendo conto però che possono essere considerate pertinenze dell'abitazione principale, solo quelle classificate nelle categorie catastali C2, C6, C7, nella misura massima di una pertinenza per ogni categoria catastale, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Es: se oggetto del comodato è un appartamento con un garage (C/6) e una soffitta (C/2) la riduzione della base imponibile si applica a tutti gli immobili appena indicati, mentre è ininfluente ai fini del riconoscimento del beneficio il fatto che il comodante possieda un altro garage (C/6).

CASI PARTICOLARI (MEF, Circolare N. 1/DF del 17/02/2016):

1. Due coniugi possiedono in comproprietà al 50% un immobile che concedono in comodato al figlio, e il marito possiede un altro immobile ad uso abitativo in un altro comune, in questa situazione l'agevolazione Imu si applica solo alla quota di possesso della moglie, nel caso in cui questa rispetti la condizione del possesso dell'unico immobile, presupposto che non si verifica invece nei confronti del marito, il quale corrisponderà l'imposta per la propria quota di possesso senza l'applicazione del beneficio del 50%.
Diversa sarebbe stata la soluzione se il marito avesse posseduto l'altro immobile nello stesso comune e lo avesse adibito a sua abitazione principale, in questo caso infatti la condizione si sarebbe verificata per i due coniugi, che avrebbero beneficiato entrambi della riduzione della base imponibile;
2. Nel caso in cui l'immobile posseduto in comproprietà al 50% tra due coniugi venga concesso in comodato ai genitori di uno di essi, allora l'agevolazione spetta solo al coniuge che rispetta il vincolo di parentela, e cioè solo al coniuge che concede l'immobile ai propri genitori, e l'agevolazione si applica solo sua quota di possesso;
3. Un soggetto possiede due immobili ad uso abitativo, di cui uno in comproprietà in un comune diverso da quello in cui è ubicato il secondo immobile, posseduto al 100% e concesso in comodato. In questo caso si deve ritenere che non sia applicabile la disposizione di favore, indipendentemente dalla quota di possesso dell'immobile, poiché la norma prevede il possesso di un solo immobile ad uso abitativo in Italia (oltre alla propria abitazione principale) e non prevede come eccezione il possesso soltanto di una quota dell'altro immobile e non del 100%.