

IMU e TASI ANNO 2016

COMODATO USO GRATUITO

LE NOVITA' 2016

Per effetto della Legge di Stabilità 2016, a decorrere da quest'anno cambiano le regole per l'IMU e la TASI dovute sull'abitazione concessa in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado.

Dal 1° gennaio 2016 è il Legislatore (con il comma 10 della Legge di Stabilità 2016) che dispone l'agevolazione della riduzione del 50% della base imponibile IMU e TASI e ne stabilisce le condizioni, e non più il comune.

I Soggetti interessati sono i parenti in linea retta entro il primo grado genitori e figli e le condizioni necessarie per fruire dell'agevolazione sono le seguenti:

a) l'immobile oggetto del comodato deve essere di categoria non di lusso (cat. A2, A3, A4, A5, A6 e A7);

b) il comodatario deve utilizzare l'immobile dato in comodato come propria abitazione principale (deve risiedervi anagraficamente nonché dimorarvi abitualmente);

c) il comodante, oltre alla casa data in comodato, può essere proprietario solo di un altro immobile (non di lusso) situato nello stesso comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato ed adibirlo a propria abitazione principale. Se non possiede altri immobili oltre a quello concesso in comodato gratuito deve comunque risiedere anagraficamente nello stesso comune in cui è sito l'immobile oggetto del comodato.

d) Il genitore e figlio dovranno redigere una scrittura privata di "comodato d'uso gratuito" e procederne alla registrazione presso un qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

e) Per genitori e figli che hanno già in essere all'1/1/2016 un contratto di comodato registrato, l'agevolazione in esame, se rispettati tutti i requisiti si applica per tutto il 2016. In caso contrario il periodo per cui verrà applicata l'agevolazione decorrerà dal mese della stipula del comodato se la registrazione avviene entro i primi 15 giorni del mese o, se la registrazione avverrà dopo il 15.mo giorno, dal mese successivo.

f) Le predette condizioni devono essere soddisfatte tutte contemporaneamente.

g) Il soggetto passivo comodante che non deve possedere altri immobili su tutto il territorio nazionale oltre a quelli su previsti, attesta il possesso dei requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'art.9 comma 6, del D.Lgs. 23/2011, allegando copia del contratto registrato

Inoltre, 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.

Altre informazioni specifiche

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.

Registrazione del contratto

Per gli immobili il contratto di comodato va stipulato e registrato in forma scritta presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione (D.P.R. 131/86, art. 5, del T.U.I.R. - Testo Unico Imposte di Registro

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 ci si rivolge a un consulente o ad una agenzia.

PER MAGGIORI CHIARIMENTI CONSULTA :

- RISOLUZIONE MIN PROT 2472 DEL 29.1.2016

- RISOLUZIONE MIN PROT 3946 DEL 17.2.2016