

COMODATO GENITORI E FIGLI - IMU

- nuove disposizioni valide dal 2016 -

L'art. 1 comma 10 della Legge 208/2015 dispone la **sola applicazione della riduzione del 50% della base imponibile** in caso di cessione dell'abitazione in comodato ai parenti in linea retta di primo grado, cioè genitori e figli.

Per usufruire del beneficio devono manifestarsi **contemporaneamente** le seguenti condizioni:

- registrazione del contratto;
- il comodante (proprietario) possieda un solo immobile (abitazione) in Italia;
- il comodante (proprietario) 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 (proprietario), oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile **adibito a propria abitazione principale**, purché non sia classificato nelle categorie A1-A8-A9.

Si precisa che il comodato può essere in forma verbale o scritta:

- **Contratto di comodato in forma scritta**

La norma stabilisce espressamente che: "*per beneficiare dell'agevolazione il contratto di comodato redatto in forma scritta deve essere stipulato e registrato secondo le disposizioni che regolano l'imposta di registro*". Quindi il contratto redatto in forma scritta è soggetto all'imposta di bollo, a registrazione con la relativa applicazione dell'imposta di registro in misura fissa di € 200,00 e deve essere effettuata entro venti giorni dalla data dell'atto.

Si dovrà considerare il fatto che l'IMU è dovuta per anno solare in proporzione alla quota ed ai mesi nei quali si è verificato il possesso, anche per quanto concerne il comodato. La decorrenza dell'applicazione della riduzione sarà dalla data di stipula del contratto stesso.

- **Contratto di comodato in forma verbale**

Per quanto riguarda il contratto verbale di comodato, si precisa che lo stesso è soggetto all'obbligo di registrazione solo nell'ipotesi di "enunciazione in altri atti". La legge di stabilità per l'anno 2016 ha infatti previsto "*espressamente la registrazione del contratto di comodato estendendo tale adempimento limitatamente al godimento dell'agevolazione IMU anche ai contratti verbali.*"

Quindi, per fruire dell'agevolazione è obbligatoria la registrazione del comodato anche se si tratta di contratto verbale. In tal caso dovrà essere presentato all'Agenzia delle Entrate il **modello 69** (reperibile presso l'Agenzia stessa) in duplice copia, nel quale dovrà essere indicata, come tipologia dell'atto, "*contratto di comodato*", con la relativa applicazione dell'imposta di registro in misura fissa di € 200,00.

A far fede, ai fini dell'agevolazione, è la data di stipula del contratto stesso.

Chiarimento circa il possesso di immobili e pertinenze

Con il termine "un solo immobile", deve intendersi immobile ad "*uso abitativo*".

Pertanto il possesso di un altro immobile che non sia di carattere abitativo (es. capannoni, uffici, negozi, ecc.) non preclude il diritto all'agevolazione.

Per quanto attiene le pertinenze, si precisa che sono quelle classificate nelle categorie C/2-C/6-C/7 nella misura massima di una unità pertinenziale.

Tuttavia, ai fini del beneficio, sono considerate pertinenze le sole concesse in comodato, quindi quelle previste dal contratto.

Pertanto, ad esempio, se un comodante dispone di immobili C2, C6 e C7, ma oggetto di comodato sono il C/2 e il C/7, la riduzione si applica alle due pertinenze appena indicate.

Si ricorda che le dichiarazioni presentate precedentemente non sono considerate valide: per godere dell'agevolazione in oggetto è necessario formalizzare con nuova dichiarazione IMU, da presentare entro il 30 giugno dell'anno successivo, se in possesso dei requisiti.