



AVVISO

**MODIFICA AGEVOLAZIONI IMMOBILI COMODATO GRATUITO A PARENTI
ENTRO IL PRIMO GRADO E OBBLIGO DI REGISTRAZIONE CONTRATTO ENTRO
20 GIORNI.**

**CON LA LEGGE DI STABILITÀ 2016 CHI VUOLE USUFRUIRE DELLE
AGEVOLAZIONI PER GLI IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO GRATUITO A
PARENTI ENTRO IL PRIMO GRADO DEVE REGISTRARE IL CONTRATTO PRESSO
L'AGENZIA DELLE ENTRATE ENTRO 20 GIORNI.**

Con la Legge di stabilità 2016 è stata abrogata la disposizione che consentiva ai Comuni, tramite il proprio regolamento, di assimilare all'abitazione principale l'abitazione concessa in comodato a parenti entro il primo grado (genitori, figli).

Con le modifiche apportate è stata variata la gestione dei comodati gratuiti e le impostazioni valide per gli anni precedenti sono completamente eliminate.

La novità principale consiste nell'introduzione di una sola forma di comodato gratuito, con riduzione del 50% della base imponibile, e soprattutto con l'obbligatorietà della registrazione del contratto.

La riduzione del 50% potrà essere applicabile solo dalla data di registrazione del contratto.

Per le modalità di registrazione del Contratto di comodato, da effettuare entro 20 giorni per non incorrere in sanzioni, è necessario rivolgersi agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Di seguito si riporta la modifica apportata dalla legge di stabilità 2016 ed ulteriori dettagli sottolineando che l'ufficio Tributi del Comune di Fonni tel. 0784591321 e l'Ufficio del Concessionario Ditta C & C srl tel. 0784/591325 e n. 0784591344 sono a disposizione per ulteriori informazioni e chiarimenti. Mail: fonni@cieccisrl.it.

Nella legge di stabilità 2016 al comma 3 dell'articolo 13 decreto legge 201/2011 è inserita la seguente dicitura:

« 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»;

Si tratta pertanto di un'impostazione molto restrittiva che limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi e precisamente:

- Il comodante deve risiedere e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- Il comodante non deve possedere altri immobili in Italia ad eccezione della propria abitazione di residenza, (nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato) non classificata nelle categorie catastali di lusso A1, A8 e A9.
- Il contratto di comodato deve essere registrato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato.

Il possesso dei requisiti per godere della riduzione dovrà essere attestato mediante l'ordinaria dichiarazione IMU.

Sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (categorie catastali A1, A8 e A9).

L'immobile in comodato non è più assimilabile ad abitazione principale come poteva avvenire negli anni precedenti ma rimane un immobile soggetto ad aliquota ordinaria o altra aliquota eventualmente prevista per tali fattispecie con la base imponibile ridotta del 50%.

Il comodato è possibile solo tra figli e genitori.

Sono esclusi comodati tra parenti al di fuori del primo grado.

Per coloro che hanno già in vigore un contratto di comodato stipulato e registrato precedentemente che rispetta le condizioni previste, dalla nuova normativa, dovranno soltanto presentare una dichiarazione al Comune.

PRIMA DELLA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO È COMUNQUE NECESSARIO VERIFICARE ATTENTAMENTE IL POSSESSO DI TUTTI I REQUISITI.

Si tratta di una impostazione molto restrittiva che limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi: si deve essere proprietari di un solo immobile oppure di 2 immobili, gli immobili devono essere ubicati nello stesso comune e uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario. Con la condizione che l'immobile (o i due immobili) sia presente nello stesso comune dove il proprietario ha la residenza e la dimora abituale.

Aggiornamento (03 feb): per "immobile", come specificato dal MEF durante Telefisco 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").

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 risultati essere abitazione principale del proprietario.

E' stato anche specificato che la riduzione si applica anche agli immobili storici che già beneficiano di riduzione del 50% e quindi in caso di comodato gratuito di un immobile storico si avrebbe una base imponibile ridotta al 25%.

Si resta comunque in attesa della pubblicazione della Circolare del Mef per i dettagli dell'applicazione della riduzione per il comodato gratuito.

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.**

L'immobile in comodato non è assimilabile ad abitazione principale come poteva avvenire negli anni precedenti ma rimane evidentemente un immobile soggetto ad aliquota ordinaria con base imponibile ridotta del 50%.

Il comodato è possibile solo tra figli e genitori. Sono esclusi comodati tra parenti al di fuori del primo grado.

Il comodatario deve usare l'immobile in comodato come sua abitazione principale quindi deve avere la residenza e l'abituale dimora nell'immobile avuto in comodato.

Il contratto di comodato deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato.

Aggiornamento (04 feb): per i contratti di comodato verbali il MEF, con nota [prot. n. 2472 del 29 gennaio 2016](#) (che si consiglia di leggere per ulteriori dettagli), ha chiarito che devono essere registrati entro il 1° Marzo per poter beneficiare della riduzione del 50% dal 1° gennaio 2016.

Per la registrazione di contratto verbale si deve usare il modello [MOD 1](#) presente a questo indirizzo: [moduli](#)

Verificate comunque presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate se effettivamente va bene il MOD 1 oppure il modello 69 (vedi più giù).

La registrazione del contratto verbale prevede il versamento di Euro 200,00 (imposta di registro). Non sono richiesti bolli non essendoci contratto scritto.

Inoltre un contratto registrato ha valore dal giorno indicato dal contratto e quindi se dalla data di stipula del contratto il comodato si è protratto per almeno quindici 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.

Esempi di contratto scritto e registrato:

- contratto con data 1° gennaio e registrato il 20 gennaio: la riduzione vale dal 1° gennaio;
- contratto con data 16 gennaio e registrazione entro il 5 febbraio: la riduzione parte sempre dal 1° gennaio;
- contratto con data 20 gennaio e registrazione entro l'8 febbraio: la riduzione parte dal 1° febbraio.

Sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (Categorie catastali A1, A8 e A9).

Infine per beneficiare della riduzione della base imponibile per l'immobile concesso in comodato, il proprietario deve comunicare e attestare il possesso dei requisiti al Comune tramite apposita Dichiarazione.

Il comodato gratuito alle condizioni viste (riduzione del 50% della base imponibile solo in caso di possesso di 1 o 2 immobili in Italia e situati tutti nello stesso comune di residenza del comodante/proprietario) vale per legge dal 01/01/2016 a prescindere da quanto potrà essere successivamente deliberato dal Comune. Per l'applicazione bisogna solo dimostrare al Comune il possesso dei requisiti..

In ogni caso sono nulle per il 2016 le precedenti deliberazioni per il comodato gratuito che fanno riferimento a norme abrogate.

Per chi ha già un contratto di comodato stipulato precedentemente che rispetta le condizioni viste deve fare solo dichiarazione al Comune.

Prima della registrazione del Contratto verificate di possedere effettivamente i requisiti!

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](#) ( [istruzioni](#));
-  [Modello 69](#) compilato, per la richiesta di registrazione ( [istruzioni Modello 69](#)).

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.

Fonni, li 07/03/2016

MODULI: <http://www1.agenziaentrate.it/modulistica/altri/uffici/>

http://www.amministrazionicomunali.it/docs/pdf/MEF_prot_2472_2016_registrazione_contratto_comodato_1454595352.pdf

http://www.amministrazionicomunali.it/modello_f23/modello_f23.php

http://www.amministrazionicomunali.it/docs/mod_f24/Istruzioni_Mod_F23.pdf

http://www.amministrazionicomunali.it/docs/pdf/modello_69_mod.pdf

http://www.amministrazionicomunali.it/docs/pdf/modello_69_istruzioni_colore.pdf