



Comune di Val della Torre

Città Metropolitana di Torino

AREA SERVIZI DEMOGRAFICI E FISCALITA' LOCALE

NUOVE MODALITÀ PER L'ATTRIBUZIONE DEL COMODATO D'USO GRATUITO AI FINI IMU DECORRENZA 1° GENNAIO 2016

Art. 1803 del codice civile:

Il comodato è il contratto con il 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.

N.B.: 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).

COMODATO GRATUITO

Con la Legge di stabilità 2016 è stata interamente rivista la gestione dei comodati gratuiti: le impostazioni valide per gli anni precedenti sono completamente eliminate e viene introdotta una sola forma di comodato gratuito per il quale è prevista una riduzione del 50% della base imponibile, analogamente agli immobili storici o inagibili.

Infatti il comma 10 dell'art. 1 della Legge n. 208 del 28/12/2015 ha introdotto importanti modificazioni all'art. 13, comma 3, della Legge n. 214/2011 (di seguito in grassetto):

Legge n. 214/2011 – art. 13, comma 3:

La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo. La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

0a) 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 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.

Per "immobile", come specificato dal MEF con risoluzione n. 1/DF/2016 in data 17/02/2016, 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%, purché 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.

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%.

CASI DI NON APPLICABILITÀ DELLA RIDUZIONE

- se gli immobili sono accatastati nelle categorie catastali A1/A8/A9 (abitazioni di lusso) non si può applicare la 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 (sia scritto che verbale) deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato.

Un contratto registrato ha valore dal giorno indicato dal contratto.

N.B.: Poiché la base imponibile TASI è la stessa dell'IMU, la riduzione vale anche ai fini TASI, se da applicare.

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 1° gennaio 2016 a prescindere da quanto potrà essere successivamente deliberato dal Comune. Per l'applicazione bisogna solo dimostrare al Comune il possesso dei requisiti.

Per chi ha già un contratto di comodato stipulato precedentemente che rispetta le condizioni viste deve:

- compilare e trasmettere la dichiarazione IMU al Comune
- trasmettere copia del contratto di comodato all'Ufficio Tributi a mezzo mail: tributi@comune.valdellatorre.to.it ovvero via fax al n. 0119680947

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.

La registrazione ha un costo di circa 232,00 Euro (200,00 Euro di registrazione e due marche da bollo da 16,00 Euro), a cui andranno eventualmente aggiunti, nel caso in cui il contribuente decida di avvalersi di un professionista, i relativi costi per la gestione della pratica.

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

In sintesi, per poter usufruire dell'agevolazione della riduzione dell'imponibile al 50% è necessario che:

- **L'oggetto del comodato deve essere un'abitazione non di lusso, ovvero non deve essere classificata nelle categorie catastali A1/A8/A9;**
- **L'oggetto del comodato deve essere l'abitazione principale del comodatario;**
- **L'immobile concesso in comodato deve essere l'unico posseduto dal suo possessore in Italia, oltre la sua abitazione principale;**
- **Il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;**
- **Il legame tra comodante e comodatario deve essere di parentela in linea retta di primo grado (genitori/figli);**
- **Il contratto deve essere registrato;**
- **Il comodante in possesso di tali requisiti è sottoposto ad onere dichiarativo degli stessi (dichiarazione ai fini IMU – scadenza per il 2019: 30/06/2020).**

Nel caso in cui venga concesso in comodato l'immobile unitamente alla pertinenza a quest'ultima si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per la casa principale nei limiti comunque fissati dal comma 2 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011, in base al quale per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

L'Ufficio Tributi è a disposizione per fornire assistenza ai contribuenti che rientrano nelle casistiche sopra indicate, ai fini della determinazione del calcolo dell'imposta per l'anno 2019.

Per ulteriori chiarimenti è possibile contattare il predetto Ufficio negli orari di apertura al pubblico (martedì e venerdì dalle ore 08.30 alle ore 12.00 – mercoledì dalle ore 14.30 alle 18.30), telefonicamente al n. 011/968.03.21 int. 3 o a mezzo e-mail all'indirizzo tributi@comune.valdellatorre.to.it.

Val della Torre, 13.05.2019

IL RESPONSABILE DELL'AREA
SERVIZI DEMOGRAFICI E FISCALITA' LOCALE
Maria Luisa QUAGLIOTTI