

# STUDIO DI SPIRITO

CONSULENZA FISCALE SOCIETARIA E CONTABILE

## MARIO DI SPIRITO

Dottore Commercialista  
Revisore Contabile  
Consulente Tecnico del Tribunale di Roma

Circolare n. 1 del  
05/02/2016

A TUTTI I CLIENTI  
LORO SEDI

### ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO PER IMU E TASI

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.

Il Legislatore con il comma 10 della Legge n. 208/2015 (Legge di Stabilità 2016), riconosce (senza che la delibera comunale debba prevederlo) la riduzione del 50% della base imponibile per il calcolo dell'IMU e della TASI sull'immobile (non di lusso) concesso in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado e utilizzato da questi come abitazione principale. L'agevolazione è concessa solo se rispettate determinate condizioni.

La norma parla di "parenti in linea retta entro il primo grado". Quindi, ciò significa che la concessione in comodato dell'immobile deve avvenire tra genitori e figli (o il genitore concede l'immobile in comodato al figlio oppure viceversa). Se l'immobile concesso in comodato al figlio, per esempio, è in comproprietà tra i genitori, possono verificarsi due ipotesi: 1) entrambi i genitori lo cedono in comodato ciascuno per la sua quota; 2) solo un genitore lo cede in comodato per la sua quota.

Nella prima ipotesi, l'agevolazione opera sul 100% della base imponibile. Nella seconda ipotesi, invece, l'agevolazione opera solo sul 50% della base imponibile

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);

VIA VIRGINIA AGNELLI, 100

TEL. 06 37 50 10 75 FAX 06 37 51 99 58  
C.F. DSPMRA67T09H501V P.I. 10258670586  
*info@studiodispirito.it*  
*www.studiodispirito.it*

c) il comodante, oltre alla casa data in comodato, **può essere proprietario solo di un'altra abitazione la quale deve rappresentare la sua abitazione principale** (non di lusso) e **deve essere altresì situata nello stesso comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato**;

d) **il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.**

Le predette condizioni devono essere soddisfatte tutte

L'agevolazione spetterà anche alle pertinenze, ma al riguardo c'è però, da capire se resta ferma la regola che prevede il limite di tre pertinenze ciascuna appartenente a categoria catastale C/2, C/6 e C/7 (la Legge di Stabilità nulla dispone in tal senso).

Tra le altre condizioni per usufruire dell'agevolazione di cui al comma 10 della manovra 2016, vi è la necessità di procedere **alla registrazione del contratto di comodato**. Pertanto, 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.

#### ***La data di stipula del comodato***

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.

Qualora, invece, non sia in essere alcun contratto di comodato regolarmente registrato, poiché la registrazione di un contratto di comodato **sarà necessario entro il 01/03/2016 registrare l'accordo verbale di comodato presso l'Agenzia delle Entrate.**

Il problema potrebbe porsi, se mai, per chi aveva in qualche modo "ufficializzato" al Comune un contratto di comodato scritto senza registrarlo alle Entrate. E' il caso, ad esempio, di chi aveva depositato una copia del contratto in municipio per avere le agevolazioni comunali, come prescritto negli anni scorsi da molti regolamenti locali.

Il Mef in questo caso afferma che c'è sempre l'obbligo di registrare il comodato scritto. Quindi in questi casi, sarebbe necessario registrare il contratto all'Agenzia delle Entrate con ravvedimento operoso calcolato alla data di stipula. Altrimenti, dovrebbe essere risolto il contratto depositato in Comune e registrarne uno verbale ex novo.

#### **La Dichiarazione IMU.**

Il comodante dovrà attestare i requisiti fissati dal comma 10 della Legge di Stabilità 2016 nella dichiarazione IMU (valevole anche ai fini TASI). Pertanto, ad esempio, il genitore che concede l'immobile in comodato al figlio nel 2016 dovrà presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno 2017.

VIA VIRGINIA AGNELLI, 100

TEL. 06 37 50 10 75 FAX 06 37 51 99 58  
C.F. DSPMRA67T09H501V P.I. 10258670586  
*info@studiodispirito.it*  
*www.studiodispirito.it*