



INFORMATIVA IMU/TASI

COMODATO D'USO ANNO 2016



Prot. n. 3560 del 25.02.2016

Si informano i Sigg.ri contribuenti che con la Legge n. 208 del 28.12.2015 (Legge di stabilità 2016) sono state apportate delle modifiche alla normativa previgente in materia di IMU e TASI.

In particolare, a decorrere dal 1° gennaio 2016, i comuni **non possono più** prevedere, ai fini IMU, **l'equiparazione all'abitazione principale** del fabbricato dato in comodato d'uso ai parenti in linea retta fino al primo grado (genitori/figli).

Pertanto non sarà più esente dall'IMU il fabbricato concesso in comodato d'uso a figli o genitori che lo usino come abitazione principale.

Dalla lettura della legge di stabilità, unitamente alla nota del Ministero delle Finanze, la Risoluzione N. 1/DF, del 17 febbraio 2016, emerge che la base imponibile IMU (e TASI) **è ridotta del 50 per cento** per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato d'uso dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire genitori o figli (comodatari), che le utilizzino come abitazione principale.

Al fine di beneficiare di questa agevolazione, peraltro, la nuova normativa prevede una serie di condizioni ulteriori, ovvero:

- ◆ Il contratto di comodato deve essere registrato;
- ◆ Il comodante deve essere proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento su un solo "immobile ad uso abitativo" in Italia, oltre a quello che costituisce la propria abitazione principale (quindi massimo due immobili ad uso abitativo, di cui uno costituente abitazione principale, l'altro dato in comodato d'uso): nemmeno l'unità abitativa che costituisce l'abitazione principale deve essere accatastata nelle categorie A/1, A/8 e A/9;
- ◆ Il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- ◆ Il comodante deve presentare al Comune apposita dichiarazione su modello ministeriale, attestante il possesso di tutti i requisiti necessari al fine dell'agevolazione: la dichiarazione

per l'anno 2016 va presentata, **anche se era già stata presentata gli anni precedenti**, entro il **30 giugno 2017**.

Quanto alla registrazione del contratto di comodato, occorre evidenziare che il comodato può essere redatto in forma verbale o scritta, in quanto non deve rivestire la forma scritta a pena di nullità, ai sensi dell'art. 1350 del codice civile.

Qualora il contratto sia stato stipulato in **forma scritta**, il medesimo è soggetto, oltre all'imposta di bollo, a registrazione in termine fisso, con l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa pari ad €. 200,00. La registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla data della stipula dell'atto, a norma dell'art. 13 D.P.R. n. 131 del 1986. Per beneficiare dell'agevolazione a decorrere dal mese di gennaio 2016, il contratto deve essere stato stipulato entro il 16 gennaio e registrato secondo le disposizioni che regolano l'imposta di registro.

Per quanto concerne i **contratti verbali** invece, il D.P.R. n. 131/1986 non cita fra i contratti soggetti a registrazione, di cui all'art. 3, comma 1, il contratto di comodato: la legge di stabilità 2016 ha tuttavia esteso tale adempimento anche ai contratti verbali, limitatamente al godimento dell'agevolazione ai fini IMU e TASI legata al comodato d'uso.

Per tale fattispecie il Ministero delle Finanze ritiene applicabile l'art. 3, comma 2 della legge n. 121 del 2000 (Statuto dei diritti del Contribuente), in base al quale *"in ogni caso le disposizioni tributarie non possono prevedere adempimenti a carico dei contribuenti la cui scadenza sia fissata anteriormente al sessantesimo giorno dalla data della loro entrata in vigore"*.

Pertanto al fine di usufruire dell'agevolazione in oggetto sin dal mese di gennaio, per i contratti di comodato verbali la registrazione deve essere effettuata entro il **1° marzo 2016**.

PER INFORMAZIONI: UFFICIO TRIBUTI

dott.ssa Annalisa Lombardini Tel. 0709667027

geom. Mauro Podda Tel. 0709667007

dott. Mauro Dessì Tel. 0709667003

ORARIO DI RICEVIMENTO DELL'UFFICIO TRIBUTI:

Il Lunedì e il Venerdì	9,00 – 11,00
Il Martedì e il Giovedì	15,30 – 16,30
Mercoledì	CHIUSO

F.to Il Funzionario Responsabile dei Tributi

dott. Mauro Dessì