

Circ. 6/17 del 31/10/17

Contratti di comodato e agevolazioni IMU e TASI

Il comodato è il contratto con il quale una parte consegna all'altra un bene mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire lo stesso bene ricevuto. Il comodato è essenzialmente gratuito (art. 1803 del c.c.) e può essere redatto in forma verbale o scritta.

La legge di stabilità 2016 ha introdotto la possibilità per i contribuenti di poter fruire di un'agevolazione in merito a IMU e TASI, in presenza di contratti di comodato.

La base imponibile ai fini IMU/TASI può essere ridotta del 50% per le unità immobiliari (escluse quelle classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato a parenti in linea retta, entro il primo grado (genitori e figli), che le utilizzano come abitazione principale. La riduzione del 50% è in capo al comodante (proprietario dell'immobile). Per quanto riguarda, invece, il comodatario, dovendo lui adibire l'unità immobiliare ad abitazione principale, sarà esentato dal pagamento di IMU e TASI.

La norma prevede ulteriori condizioni per poter beneficiare della riduzione:

- Il contratto di comodato deve essere registrato
- Il comodante possieda un solo immobile in Italia
- Il comodante deve risiedere nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Tutte le condizioni sopra riportate devono considerarsi necessarie ai fini del riconoscimento dell'agevolazione. Il venir meno di una sola di esse, determina la perdita dell'agevolazione.

Ai fini IMU, l'instaurarsi dell'agevolazione avrà inizio della data di inizio comodato.

I contratti di comodato possono essere redatti in forma scritta o stipulati in forma verbale. In ogni caso, per rendere valido il contratto bisogna proseguire come specificato di seguito.

Modalità operative

Il contratto in forma scritta va registrato presso l'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione. Dovranno essere pagati € 200 di imposta fissa di registro tramite modello F23 e imposta di bollo pari a € 16 ogni 100 righe del contratto stesso.

Per i contratti verbali, invece, bisogna presentare presso l'Agenzia delle Entrate il modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia e la ricevuta di pagamento di € 200 di imposta fissa di registro tramite modello F23.