

A TUTTI I CLIENTI

LORO SEDI

OGGETTO: Novità IMU e TASI abitazioni concesse in comodato

Gentile cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarLa sulle novità che interessano IMU e TASI per l'abitazione concessa in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado e da questi adibita a propria abitazione principale.

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.

Fino al 2015, era lasciata all'autonomia comunale (il comune doveva prevederlo espressamente nella delibera e nel prevederlo doveva stabilirne la condizione e cioè o che l'agevolazione operasse limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500 euro, oppure che il nucleo familiare del comodatario avesse un valore ISEE non superiore ai 15.000 annui). Inoltre, l'assimilazione era da applicarsi limitatamente ad una sola unità immobiliare e il comune poteva altresì stabilire come ulteriore condizione che il comodato fosse regolarmente registrato.

Dal 2016 il Legislatore 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:

- 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);

- 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.

La tabella che segue contiene un riepilogo dei costi e degli adempimenti necessari per la registrazione:

Registrazione contratto comodato	
<i>Dove?</i>	Qualsiasi ufficio Agenzia delle Entrate.
<i>Entro quanto tempo?</i>	20 giorni dalla stipula.
<i>Imposta di registro?</i>	200 euro.
<i>Marca da bollo per ogni copia?</i>	16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe.
<i>Come versare l'imposta di registro?</i>	Modello F23 codice tributo 109T.
<i>Cosa compilare per la registrazione?</i>	Modello 69.
<i>Quanto copie del contratto?</i>	Minimo 2 copie.
<i>Documenti di riconoscimento delle parti?</i>	Copie.
<i>Delega?</i>	In carta libera sottoscritta da una delle parti e documento di riconoscimento del delegato.
Per la registrazione del contratto di comodato continua ad utilizzarsi il Modello 69 il quale non è, invece, più utilizzabile per la registrazione dei contratti di locazione. Infatti, dal 1° aprile 2014, per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di immobili e per le eventuali proroghe, cessioni e risoluzioni, nonché per l'esercizio dell'opzione o della revoca della cedolare secca, deve essere utilizzato il modello RLI.	

Cordiali Saluti

Pescara 15/01/2016

Dr. Alessandro Barbone

Dr. Andrea Barbone