STUDIO VAUDO
CONSULENZA AZIENDALE E TRIBUTARIA

Informativa per la clientela di studio

N. 4 del 13.01.2016

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: Novità IMU e TASI abitazioni concesse in comodato

Gentile Cliente,

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

Premessa

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 tutto cambia. Infatti, 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.

Immobile (non di lusso) concesso in comodato tra parenti in linea retta entro il primo grado e utilizzato come abitazione principale		
Imposta	**Fino al 2015**	**Dal 1° gennaio 2016**
IMU e TASI	La delibera comunale doveva espressamente prevedere la possibilità di assimilazione ad abitazione principale e fissarne le condizioni.	È il Legislatore (con il comma 10 della Legge di Stabilità 2016) che dispone l'agevolazione della riduzione del 50% della base imponibile IMU e TASI e ne stabilisce le condizioni.

Soggetti interessati

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.

Soggetti interessati
Parenti in linea retta entro il primo grado: ***genitori e figli***

Condizioni

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);
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.

Casi possibili della condizione di cui al punto c)	
Ipotesi	**Agevolazione IMU/TASI**
Il comodante (genitore) possiede un'abitazione (non di lusso) nel comune di Caserta e la concede in comodato al figlio il quale lo utilizza come abitazione principale. Il genitore vive, invece, in affitto.	Si
Il comodante (genitore) possiede un'abitazione (non di lusso) nel comune di Caserta che rappresenta la sua abitazione principale. Inoltre possiede, sempre nel comune di Caserta, un secondo immobile (non di lusso) che concede in comodato al figlio il quale lo utilizza come abitazione principale.	Si

*Il comodante (genitore) possiede un'abitazione (**di lusso**) nel comune di Caserta che rappresenta la sua abitazione principale. Inoltre possiede, sempre nel comune di Caserta, un secondo immobile (**non di lusso**) che concede in comodato al figlio il quale lo utilizza come abitazione principale.*	No
Il comodante (genitore) possiede un'abitazione (non di lusso) nel comune di Caserta che rappresenta la sua abitazione principale. Inoltre possiede nel comune di Napoli, un secondo immobile che concede in comodato al figlio il quale lo utilizza come abitazione principale.	No
*Il comodante (genitore) possiede un'abitazione (**non di lusso**) nel comune di Caserta che rappresenta la sua abitazione principale. Inoltre possiede, sempre nel comune di Caserta, un secondo immobile (**di lusso**) che concede in comodato al figlio il quale lo utilizza come abitazione principale.*	No
Il comodante (genitore) possiede un'abitazione (non di lusso) nel comune di Caserta che rappresenta la sua abitazione principale. Inoltre possiede, sempre nel comune di Caserta, un secondo immobile che concede in comodato al figlio (il quale lo utilizza come abitazione principale) e possiede altresì nel comune di Napoli altro immobile.	No
Il comodante (genitore) possiede un'abitazione (non di lusso) nel comune di Caserta che rappresenta la sua abitazione principale. Inoltre possiede, sempre nel comune di Caserta altri due immobili di cui uno lo concede in comodato al figlio il quale lo utilizza come abitazione principale.	No
Il comodante (genitore) possiede un'abitazione (non di lusso) nel comune di Caserta che rappresenta la sua abitazione principale. Inoltre possiede, sempre nel comune di Caserta altri due immobili di cui uno viene concesso in comodato al figlio e l'altro alla figlia, i quali utilizzano ciascun immobile come abitazione principale.	No
Il comodante (genitore) possiede un'abitazione (non di lusso) nel comune di Caserta e la concede in comodato al figlio il quale la utilizza come abitazione principale. Inoltre il genitore possiede un altro immobile nel comune di Napoli ma vive in affitto altrove	No

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).

Registrazione del comodato

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

Registrazione contratto comodato	
Dove?	Qualsiasi ufficio Agenzia delle Entrate.
Entro quanto tempo?	20 giorni dalla stipula.
Imposta di registro?	200 euro.
Marca da bollo per ogni copia?	16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righi.
Come versare l'imposta di registro?	Modello F23 codice tributo 109T.
Cosa compilare per la registrazione?	Modello 69.
Quanto copie del contratto?	Minimo 2 copie.
Documenti di riconoscimento delle parti?	Copie.
Delega?	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.	

La data di stipula del contratto di comodato

Per genitori e figli cha 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 deve avvenire entro 20 giorni dalla data di stipula e dato che la data di stipula deve essere anteriore a quella di decorrenza, ne consegue che al fine di godere dell'agevolazione in esame per tutto l'anno 2016 (da gennaio a dicembre), le parti devono far sì che la data di stipula e quella di decorrenza decadano entro i primi 15 giorni di gennaio.

Infatti, vale sempre la regola che è considerato per intero il mese in cui il possesso si è protratto per più di 15 giorni.

Stipula contratto di comodato		
Ipotesi	**Termine per la registrazione**	**Agevolazione**
Comodato stipulato in data 01/01/2016 con decorrenza 01/01/2016.	Entro il 20/01/2016.	Tutto il 2016.
Comodato stipulato in data 10/01/2016 con decorrenza 14/01/2016.	Entro il 30 gennaio 2016.	Tutto il 2016 (gennaio è computato per intero poiché il possesso in capo al comodatario si protrae per più di 15 giorni).
Comodato stipulato in data 10/01/2016 con decorrenza	Entro il 30 gennaio 2016.	L'agevolazione è concessa solo per i mesi che vanno da febbraio a dicembre (gennaio non si

20/01/2016.		considera, poiché il possesso in capo al comodatario si protrae per meno di 15 giorni).
Comodato stipulato il 01/03/2016 con decorrenza 18/03/2016.	Entro il 20/03/2016.	L'agevolazione è concessa solo per i mesi che vanno da aprile a dicembre (marzo non si considera, poiché il possesso in capo al comodatario si protrae per meno di 15 giorni).

Si ricorda che la data di stipula deve essere sempre anteriore alla data di decorrenza e che l'omessa registrazione è sanabile con il ravvedimento operoso.

La convenienza

Proviamo a fare una simulazione e verificare in quanto si concretizza il risparmio concedendo l'immobile in comodato al genitore o al figlio.

Si ipotizzi un genitore proprietario (al 100%) nel comune di Caserta di un'abitazione (cat. A/2) e di un altro appartamento a disposizione (cat. A/3) situato sempre nel comune di Caserta. L'immobile di categoria A/2 è l'abitazione principale per il genitore e l'immobile di cat. A/3 è concesso in comodato al figlio, dal 01/01/2016, per il quale rappresenta la sua abitazione principale.

Si ipotizzi che il predetto immobile abbia rendita catastale di 480 euro e che il comune di Caserta abbia fissato per le seconde case un'aliquota IMU dello 0,96% e un'aliquota TASI dello 0,15%.

Una precisazione da fare è che nel liquidare IMU e TASI, il genitore dovrà, comunque, considerare l'immobile come "a disposizione" e quindi applicare le aliquote previste per tale categoria di immobili e non quelle fissate per l'abitazione principale.

Simulazione		
Immobile non concesso in comodato	**Immobile concesso in comodato dall'1/1/2016**	**Risparmio**
IMU** = [(480 x 1,05) x 160] x 0,96%* ***774,14 ***TASI** = [(480 x 1,05) x 160] x 0,15%* ***120,96***	***IMU** = [(480 x 1,05) x 160] x 0,96% = 774,14 x 50% =* ***387,07*** ***TASI** = [(480 x 1,05) x 160] x 0,15% = 120,96 x 50% =* ***60,48*** *Costi registrazione contratto di comodato* *200,00 + 32,00 = 232,00*	Anno 2016 895,10 – 679,55
Totale = 895,10	*Totale = 679,55*	**215,55**

Dunque, optando per la concessione in comodato, per l'anno 2016, il genitore avrà un risparmio IMU e TASI per complessivi 215,55. Il risparmio sarebbe maggiore qualora, all'1/1/2016 il contratto di comodato fosse già in essere (poiché ad esempio già stipulato e registrato nel 2015) in quanto non ci saranno i costi per la registrazione di 232,00 euro.

Per gli anni successivi il 2016, invece, se da un lato non ci saranno i costi di registrazione del comodato, occorrerà fare i conti con eventuali aumenti di aliquote e con "il rischio" che la Manovra 2017 potrebbe modificare qualcosa in merito.

La dichiarazione IMU

Il comodante dovrà attestare i requisiti fissati dal comma 10 delle 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.

Distinti saluti

Bruno Vaudo

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse……