



Comune di Sernone

INFORMATIVA SUL COMODATO GRATUITO AI FINI IMU

Art.1803 Codice Civile

"Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito."

Comodante è chi dà il bene in comodato - **Comodatario** è chi riceve il bene in comodato.

Con la Legge di stabilità 2016 è stata interamente rivista la gestione dei comodati gratuiti: **le impostazioni valide per gli anni precedenti sono completamente eliminate** e viene introdotta una sola forma di comodato gratuito per il quale è prevista una riduzione del 50% della base imponibile, analogamente agli immobili storici o inagibili. Infatti all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, al comma 3, dove vengono previste le riduzioni di base imponibile per gli immobili storici o inagibili, prima della lettera a) è inserita la seguente lettera:

[La base imponibile è ridotta del 50 per cento:]

«0a) per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23»;

Le condizioni affinché possa essere applicato il beneficio di riduzione sono:

- L'immobile ad uso abitativo concesso in comodato non deve essere accatastato in categoria A1, A8 e A9;
- l'immobile ad uso abitativo deve essere concesso in comodato a parenti in linea retta di 1° grado (cioè solo tra genitori e figli) che lo devono utilizzare come abitazione principale;
- il comodante e il comodatario devono risiedere nello stesso Comune;
- il comodante può possedere al massimo un altro immobile ad uso abitativo che deve essere la sua abitazione principale e che non deve essere accatastato in categoria A1, A8 e A9;
- il contratto di comodato deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- il comodante deve presentare la dichiarazione IMU per poter godere della riduzione della base imponibile entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello della stipula del contratto; le precedenti dichiarazioni o comunicazioni a suo tempo presentate non hanno più valore essendo variate le condizioni per poter usufruire dell'agevolazione;
- il medesimo trattamento spetta alle pertinenze dell'immobile ad uso abitativo concesso in comodato nel limite di una pertinenza per categoria (C2, C6 e C7).

Per la registrazione del Contratto di comodato, da effettuare entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto, serve dotarsi di:

- almeno 2 copie del contratto con firma in originale (una per l'ufficio e una per il proprietario o per il comodatario; all'altra parte può andare una copia del contratto registrato);
- una marca da bollo da Euro 16,00 per ogni copia del contratto (quindi almeno 2 - N.b. serve una marca da bollo ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe);
- le marche da bollo devono avere data precedente o uguale alla data di sottoscrizione del contratto di comodato, NON successiva;
- copia del documento di identità del comodante e del comodatario;
- versamento di Euro 200,00 (imposta di registro) su codice tributo 109T effettuato con Modello F23);
- Modello 69 compilato, per la richiesta di registrazione.

Quindi il costo complessivo da sostenere per poter beneficiare della riduzione del 50% è di almeno Euro 232,00 (200 Euro imposta di registro + almeno 2 bolli da Euro 16,00) + eventuali costi aggiuntivi se vi rivolgete a un consulente o ad una agenzia.