

8 GENNAIO 2016

IMU E TASI IMMOBILI IN COMODATO: ENTRO IL 20 GENNAIO LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PER LO SCONTO PIENO



Premessa – Ci siamo! E' scattato l'anno 2016 ed è scattata la corsa, da parte dei possessori di immobili, verso gli studi commerciali e CAF per chiedere informazioni e capire come agire alla luce delle novità IMU e TASI introdotte dalla legge di stabilità 2016.

Certamente tra tutti, quelle che vogliono capirci qualcosina in più sono i genitori che hanno, oltre alla propria abitazione principale, altri immobili a disposizione che potrebbero essere concessi (o che sono già concessi) in comodato gratuito ai figli (o anche i figli che vorrebbero concederli ai genitori).

La motivazione di quanto appena affermato è data dal comma 10 della legge di stabilità 2016, con il quale il legislatore stabilisce, per IMU e TASI, che *“la base imponibile per il calcolo dell'imposta è ridotta del 50% 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”*.

Per alcuni, la predetta disposizione potrebbe essere considerata un passo indietro rispetto agli anni passati, poiché prima della manovra 2016, la possibilità di assimilazione dell'immobile concesso in comodato a parenti in linea retta era sì prevista ma era lasciata alla completa autonomia comune (il quale poteva o no porre come condizione fondamentale l'obbligo di registrazione del contratto di comodato) ed inoltre era prevista solo ai fini IMU (e non TASI). L'assimilazione, tuttavia, consentiva l'esenzione totale dal tributo (sempre se l'immobile era non di lusso).

Quindi ad esempio, nel caso di un comune che nel 2015 aveva previsto tale possibilità, per il genitore che aveva provveduto a concedere l'immobile in comodato al figlio e da questi adibito ad abitazione principale, l'agevolazione prevista dal comma 10 della legge di stabilità 2016, potrebbe essere considerata un passo indietro, poiché se lo scorso anno l'immobile in questione era completamente esente da IMU (se non di lusso), nel 2016, invece, sarà soggetto ad IMU anche se con l'agevolazione del 50%. Tuttavia, per la TASI, la misura ha dei risvolti positivi, poiché se nel 2015 il tributo è stato assolto in

misura piena, quest'anno godrà della riduzione del 50%.

Le condizioni - Con lo stesso comma 10 della manovra 2016, sono fissate altresì le condizioni per godere dell'agevolazione. In particolare, oltre al fatto che l'immobile (non di lusso) deve essere concesso in comodato al parente in linea retta entro il primo grado (quindi tra genitori e figli o viceversa) ed essere da questi adibito ad abitazione principale, è altresì necessario che:

- il contratto di comodato sia registrato;
- 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.

Tuttavia, il beneficio si applica altresì nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune (in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato) un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

L'agevolazione spetterà anche alle pertinenze, ma al riguardo c'è 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).

La registrazione del contratto entro il 20 gennaio - La condizione da rispettare per godere dell'agevolazione che più di tutte sta facendo sorgere quesiti e richiesta di informazioni in questi giorni è quella della registrazione del contratto di comodato.

E ciò non solo per i costi da sostenere (200 euro d'imposta di registro e la marca da bollo da 16 euro, per ogni copia da registrare, ogni quattro facciate e comunque ogni 100 righe) ma soprattutto per la data di stipula e decorrenza.

Infatti, considerando che 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.

Quindi, per un contratto di comodato con data di stipula e decorrenza 1 gennaio 2016, occorrerà procedere alla registrazione entro il 20 gennaio e l'agevolazione potrà essere applicata per tutto i mesi del 2016.

Così come, ad esempio, un contratto di comodato stipulato il 10 gennaio 2016, con decorrenza 14 gennaio 2016, andrà registrato entro il 30 gennaio (20 giorni dalla stipula), e consentirà l'agevolazione per tutti i mesi del 2016, poiché anche per gennaio, il possesso in capo al comodatario si protrae per più di 15 giorni (dal 14 gennaio) e quindi il mese va computato per intero.

Stessa cosa non si può, invece, dire ad esempio nel caso di un contratto di comodato stipulato il 1° febbraio 2016, con decorrenza 18 febbraio, il quale deve, comunque, essere

registrato entro il 20 febbraio, ma consentirà l'agevolazione solo per 10 mesi (marzo - dicembre), mentre per due mesi (gennaio - febbraio) l'agevolazione non potrà essere applicata e ciò poiché per il mese di febbraio, il possesso in capo al comodatario si è protratto per meno di 15 giorni (dal 18 febbraio).

Infatti, considerando che la registrazione di un contratto di comodato deve avvenire entro 20 giorni dalla data di stipula, ne consegue che al fine di godere dell'agevolazione in esame per tutto l'anno 2016 (da gennaio a dicembre), le parti devono stipulare e far decorrere il comodato dal 1° gennaio 2016 e provvedere quindi alla registrazione entro il 20 gennaio. Inoltre, vale sempre la regola che è considerato per intero il mese in cui il possesso si è protratto per più di 15 giorni.

Quindi, ad esempio, un contratto di comodato stipulato il 1° febbraio 2016, con decorrenza 18 febbraio, deve, comunque, essere registrato entro il 20 febbraio, ma consentirà l'agevolazione solo per 10 mesi (marzo - dicembre), mentre per due mesi (gennaio - febbraio) l'agevolazione non potrà essere applicata.

Chi, invece, ad inizio 2016, ha già un contratto di comodato registrato (perché già fatto nel 2015 o in precedenza ed ancora in essere) potrà godere sicuramente dell'agevolazione per tutto il 2016.

E utile, infine, ricordare che, il comodante liquiderà IMU e TASI 2016 applicando le aliquote previste per le seconde case e che deve attestare i requisiti fissati dal comma 10 della legge di stabilità 2016, nella dichiarazione IMU (da presentarsi entro il 30/06/2017 in riferimento agli immobili concessi in comodato nel 2016).

AUTORE: **PASQUALE PIRONE**