



## Ordine dei Consulenti del Lavoro di Napoli Rubrica "Dentro la Notizia"

Redazione a cura della Commissione Comunicazione del CPO di Napoli

**24/2016**  
**Febbraio/14/2016 (\*)**  
**Napoli 24 Febbraio 2016**

***Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in risposta ad un quesito posto dalla Cna, ha precisato che c'è tempo fino al 1° marzo per registrare i contratti di comodato verbali già in essere, beneficiando fin dal 1° gennaio 2016 dello sconto del 50% su Imu e Tasi per le case date in uso gratuito ai genitori o ai figli.***

Con nota del **29 gennaio 2016**, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in risposta ad un quesito posto dalla Cna, **ha precisato che c'è tempo fino al 1° marzo 2016 per registrare i contratti verbali di comodato già in essere alla data del 1° gennaio 2016**, stante la non obbligatorietà della registrazione, per poter usufruire dell'agevolazione ai fini dell'IMU e della TASI sin dall'entrata in vigore della legge di Stabilità 2016, che prevede uno **sconto del 50% sui versamenti Imu e Tasi per le case date in uso gratuito ai genitori o ai figli.**

**AGEVOLAZIONE RIDUZIONE 50% IMU/TASI LEGGE STABILITA' 2016.**

Come noto, tra le novità 2016 introdotte dalla nuova Legge di Stabilità 2016 c'è quella che prevede lo sconto 50% IMU TASI per il comodato uso ai parenti in linea retta.

Fino all'anno scorso i Comuni, infatti, potevano decidere se assimilare ad abitazione principale, l'immobile concesso in comodato d'uso gratuito a parenti in linea retta entro il I° grado, genitori - figli o genitori fino a un valore di 500 euro, oppure, applicare l'assimilazione sull'intero valore dell'immobile per i soli comodatari con ISEE familiare sotto i 15.000 euro.

### *Novità 2016*

**Dal 1° gennaio 2016** invece la Legge di Stabilità ha deciso di **riconoscere lo sconto 50% IMU TASI relativamente agli immobili dati in uso gratuito a parenti in linea retta**, a patto però che:

- ***il contratto di comodato uso gratuito immobile tra genitori e figli, o viceversa, sia regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate***;
- ***che il comodante, ossia il proprietario dell'immobile concesso in comodato, posseda un solo immobile in Italia e che risieda e dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato***;
- ***lo stesso beneficio è riconosciuto anche quando il comodante oltre a possedere l'immobile concesso in comodato, posseda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, fatta eccezione delle abitazioni di categorie catastali A/1, A/8 e A/9 cd. di lusso***.

### *!!! Attenzione !!!*

In occasione di Telefisco 2016, svoltosi il 28 gennaio u.s., il Mef ha chiarito che **il possesso di altri immobili non abitativi** (come, ad esempio, negozi e terreni) **non impedisce di usufruire dell'agevolazione** in esame.

## **REGISTRAZIONE CONTRATTO COMODATO**

### *Contratto comodato d'uso gratuito cos'è?*

Il **comodato uso gratuito** di un immobile è un contratto disciplinato dagli **articoli 1803 e successivi del codice civile**, che prevede **la concessione a titolo gratuito** di un immobile da parte **del comodante**, ossia, il proprietario dell'immobile **al comodatario**, ossia, la persona che utilizzerà l'immobile per un certo periodo di tempo.

**Attraverso il contratto di comodato, il comodatario diventa quindi titolare di un diritto personale di godimento dell'immobile ma non ne ha alcun diritto di proprietà.**

Egli infatti, può godere dell'immobile ed utilizzarlo gratuitamente fin quando lo prevede il contratto o la parola del comodante se in forma verbale, in ogni caso, non può cedere il diritto a terzi, a meno che non vi sia il parere favorevole del proprietario.

**La registrazione del contratto di comodato dell'immobile deve essere eseguito presso l'Agenzia delle Entrate, sebbene tale adempimento non è obbligatorio per questa tipologia contrattuale, tuttavia, come sopra indicato, questo adempimento è indispensabile, anzi più giusto dire obbligatorio, per fruire dello sconto IMU-TASI al 50% per gli immobili concessi a parenti, genitori-figli.**

#### Adempimenti pratici ai fini registrazione

Il contratto di comodato, come detto, va registrato presso l'Agenzia delle Entrate:

- ***compilando il modello 69;***
- ***versando con il modello F23 l'imposta di registro in misura fissa pari ad euro 200, utilizzando il codice tributo 109T;***
- ***apponendo una marca da bollo di 16 euro ogni 4 pagine, su ogni copia presentata per la registrazione (minimo due una per l'ufficio e l'altra per la parte richiedente la registrazione);***
- ***presentando il contratto di comodato per la registrazione entro 20 giorni dalla data dell'atto, a norma dell'art. 13 del D.P.R. n. 131 del 1986.***

#### **!!! Attenzione !!!**

Per la corretta compilazione del modello F23 **si deve procedere ad indicare:**

- **nella sezione dati anagrafici**, i dati anagrafici e C.F. sia del comodante che del comodatario;
- **al punto 6** F23 va indicato il codice ufficio rinvenibile nelle tabelle sedi sul sito dell'Agenzia delle Entrate;
- **al punto 9** la causale RP;

➤ **al punto 11** il codice tributo 109T e nella casella importo, indicare 200 euro e poi la firma.

## **CHARIMENTI MINISTERIALI**

### Contratti in forma scritta

Il Ministero, relativamente ai **contratti redatti in forma scritta nel corso dell'anno 2016**, e più specificatamente a quelli formati entro il mese di gennaio 2016, chiarisce nella nota in esame che occorre applicare la suddetta regola della registrazione; ne consegue che, poiché la norma di favore prevista dall'art. 1, comma 10, della legge di stabilità per l'anno 2016 è applicabile dal 1° gennaio 2016, per beneficiare della riduzione al 50 per cento della base imponibile sin da tale data, occorre aver stipulato il contratto di comodato in forma scritta entro il 16 gennaio 2016, con la registrazione entro il successivo 5 febbraio.

Ciò, in quanto **l'art. 9, comma 2, del D. Lgs. n. 23/2011** dispone che ***l'IMU è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.***

**Per i contratti stipulati in forma scritta successivamente alla suddetta data del 16 gennaio per godere dell'agevolazione in esame occorrerà sempre verificare il rispetto della regola prevista dal citato comma 2 dell'art. 9.**

### Contratti in forma verbale

Per quanto concerne i contratti verbali, invece, va ricordato che **l'art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 131/1986**, elenca quelli che devono essere sottoposti a registrazione, **fra i quali non rientra il contratto di comodato che, pertanto, non è soggetto all'obbligo di registrazione**, tranne nell'ipotesi di enunciazione in altri atti.

**Per tale tipologia di contratti, già in essere alla data del 1° gennaio 2016**, stante la non obbligatorietà della registrazione, per poter usufruire dell'agevolazione ai fini dell'IMU e della TASI, sin dall'entrata in vigore della

legge di stabilità, si ritiene che possa trovare applicazione l'art. 3, comma 2, della legge n. 212/2000, c.d. Statuto dei diritti del contribuente, in base al quale "*in ogni caso, le disposizioni tributarie non possono prevedere adempimenti a carico dei contribuenti la cui scadenza sia fissata anteriormente al sessantesimo giorno dalla data della loro entrata in vigore o dell'adozione dei provvedimenti di attuazione in esse espressamente previsti*".

Per cui, **per tale fattispecie**, al fine di usufruire dell'agevolazione in discorso sin dal mese di gennaio, **la registrazione deve essere effettuata entro il 1° marzo 2016.**

**Ad maiora**

***IL PRESIDENTE***  
***Edmondo Duraccio***

(\*) Rubrica riservata agli iscritti nell'Albo dei Consulenti del Lavoro della Provincia di Napoli. E' fatto, pertanto, divieto di riproduzione anche parziale. Diritti legalmente riservati agli Autori

**ED/FC/GC**