



# COMUNE DI PREZZO

Provincia di Bergamo

Via Vittorio Veneto n. 1049 - C.a.p. 24030  
c.f. 8200 3210 166 – part.i.v.a. 0175 7940 166

Tel. 035 464660

Fax 035 464699

**Settore RISORSE ECONOMICHE E FINANZIARIE**  
**Ufficio TRIBUTI**

pec: [comune.prezzo@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.prezzo@pec.regione.lombardia.it)

e-mail: [prezzo@comuneprezzo.it](mailto:prezzo@comuneprezzo.it)

## Approfondimento: COMODATO GRATUITO AI FINI IMU E TASI

L'art.1803 Codice Civile definisce il contratto di comodato.

Il **Comodante** è chi dà il bene in comodato; il **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.

La nuova disciplina limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi: si deve essere proprietari di un solo immobile oppure di 2 immobili, gli immobili devono essere ubicati nello stesso comune e uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario. L'immobile oggetto del comodato deve essere ubicato nello stesso comune dove il proprietario ha la residenza e la dimora abituale. Per "immobile", come specificato dal MEF nella Circolare n. 1/DF/2016, deve intendersi un immobile ad uso abitativo. Vanno considerate anche le pertinenze secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C/2, C/6 e C/7). Il possesso di altra tipologia di immobile come un terreno agricolo, un'area edificabile o un capannone non esclude la possibilità di usufruire della riduzione del 50%, purchè gli immobili ad uso abitativo siano massimo 2, entrambi situati nel comune di residenza del proprietario ed uno dei risulti essere abitazione principale del proprietario.

Nella Risoluzione n. 1/DF del 17.02.2016 il ministero delle finanze definisce i requisiti, i dettagli e le modalità di applicazione del comodato gratuito ai fini dell'applicazione della riduzione del 50% della base imponibile.

**RIEPILOGO dei REQUISITI INDISPENSABILI** ai fini dell'applicazione della riduzione di base imponibile:

- CATEGORIE CATASTALI: sono escluse le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- GRADO DI PARENTELA: il comodato deve sussistere tra parenti in linea retta entro il primo grado ovvero genitori e figli;
- UTILIZZO DELL'IMMOBILE CONCESSO IN COMODATO: il comodatario deve utilizzare l'immobile dato in comodato come propria abitazione principale;
- REGISTRAZIONE DEL COMODATO: il contratto di comodato deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato.

Si distinguono due casi:

1. comodato verbale, già esistente prima del 1° gennaio 2016 (anche se già dichiarato negli scorsi anni per ottenere le agevolazioni previste per l'assimilazione all'abitazione principale), la riduzione dell'imposta vale dalla data di conclusione del contratto;
2. nuovi comodati, stipulati per la prima volta a decorrere dal 1° gennaio 2016, per ottenere il riconoscimento del beneficio a partire dal 1° gennaio 2016, devono essere stati conclusi entro il 16 gennaio 2016.

La normativa in materia di imposta di registro (art. 13, D.P.R. n. 131/1986) prescrive la registrazione entro il ventesimo giorno successivo a quello di conclusione del contratto, per non incorrere nelle relative sanzioni.

Ai fini della decorrenza dell'agevolazione occorre considerare la data di conclusione del contratto.

Si ricorda che l'IMU è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno in cui si è protratto il possesso, pertanto:

- il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero;
- se i contratti di comodato sono stati conclusi successivamente alle date sopra dette (termini ultimi per ottenere il beneficio a decorrere dal 1° gennaio 2016), il beneficio verrà riconosciuto dal mese in corso oppure successivo a quello di conclusione del contratto in relazione al giorno di stipula del contratto stesso.

Per esempio, per ottenere il beneficio a decorrere da un mese di durata pari a 31 giorni il comodato dovrà essere stato concluso entro il giorno 16 del mese; e per ottenerlo a decorrere da un mese di durata pari a trenta giorni il comodato dovrà essere stato concluso entro il giorno 15 del mese.

Nel caso di nuovi contratti scritti la registrazione è obbligatoria e deve essere effettuata entro 20 giorni dalla sottoscrizione;

- **PROPRIETA' IMMOBILIARI DEL COMODANTE:** il comodante può possedere un solo immobile ad uso abitativo (in Italia); oppure, oltre a quello che viene concesso in comodato, può essere proprietario solo di un altro immobile ad uso abitativo, adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; il possesso di (altro) immobile definito come rurale ad uso strumentale, ai sensi dell'art. 9, comma 3-bis, del D. L. 30 dicembre 1993, n. 557, sebbene abitativo non preclude l'accesso all'agevolazione;
- **RESIDENZA ANAGRAFICA O DIMORA ABITUALE:** il comodante deve risiedere anagraficamente oppure dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è sito l'immobile concesso in comodato;
- **UBICAZIONE TERRITORIALE DI ALTRO IMMOBILE OLTRE QUELLO CONCESSO IN COMODATO:** qualora il comodante possieda un altro immobile residenziale, lo stesso deve essere abitazione principale del comodante e deve trovarsi nello stesso comune in cui si trova la casa oggetto di comodato;
- **PERTINENZE DELL'UNITA' ABITATIVA CONCESSA IN COMODATO:** si applica lo stesso trattamento previsto per l'abitazione principale del soggetto passivo nei limiti fissati dall'art. 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011, ovvero si considerano pertinenze dell'abitazione concessa in comodato quelle unità classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità per ciascuna delle categorie indicate. Le pertinenze devono essere riportate nel contratto di comodato;
- **ATTESTAZIONE DEI REQUISITI ESCLUSIVAMENTE NEL MODELLO DI DICHIARAZIONE IMU/TASI di cui all'art. 9, comma 6, del D.Lgs. n. 23 del 14.03.2011 da presentare entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi dell'anno di riferimento (per i redditi dell'anno 2016 entro il 30 giugno 2017).**

Il contratto va registrato una sola volta e non si deve rinnovare ogni anno. Se cambia il comodatario va registrato un nuovo contratto.

Durante Telefisco 2016 è stato anche specificato che la riduzione si applica anche agli immobili storici che già beneficiano di riduzione del 50% e quindi in caso di comodato gratuito di un immobile storico si avrebbe una base imponibile ridotta al 25%.