

Tedeschi & C. s.r.l. consulenti d'impresa

Rag. Tedeschi Ugo
Commercialista – Consulente del Lavoro

Rag. Pini Fabiana
Consulente del Lavoro

Dott. Vergioli Riccardo
Commercialista

Avv. Tedeschi Costanza
Servizi legali e contrattuali

Oggetto: RIDUZIONE IMU E TASI – COMODATI IN CORSO DA REGISTRARE ENTRO IL 1 MARZO

Tra i diversi interventi recati dalla Legge di Stabilità 2016 sulla materia dei tributi locali, si segnala la riduzione al 50% della base imponibile dell'imposta (la norma si riferisce all'Imu, ma tale riduzione si applica anche alla Tasi) dovuta in relazione agli immobili concessi in comodato ai familiari.

In particolare, a tal fine, è richiesto che il contratto di locazione sia registrato; recentemente il Ministero dell'economia e delle finanze, con una nota pubblicata il 29 gennaio scorso (n. 01/2016/CC b del 28 gennaio 2016), ha chiarito i termini per la registrazione di tali comodati.

In particolare, viene chiarito che per i comodati verbali già in corso alla data del 1 gennaio 2016, la registrazione può avvenire **entro il prossimo 1 marzo 2016**.

La riduzione per i comodati

Per i fabbricati a destinazione abitativa non di lusso (ossia di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9), se concessi in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (padre – figlio ovvero figlio – padre), la base imponibile viene ridotta al 50% sia per l'Imu che per la Tasi (conferma, quest'ultima, arrivata con la nota in commento). Tale agevolazione è riconosciuta se:

- il comodatario (es: figlio destinatario dell'immobile) utilizza tale immobile quale propria abitazione principale;
- il comodante (es: padre proprietario dell'immobile) deve dimorare, nonché avere la residenza, in tale Comune;
- il comodante non deve avere alcun altro immobile oltre a quello dato in comodato, ad eccezione di quello che destina a propria abitazione principale (anche questo non di lusso);
- il contratto di comodato deve essere registrato, registrazione che deve avvenire con il pagamento dell'imposta di registro di 200 euro.

La registrazione del comodato

La nota richiamata si occupa, per l'appunto, della formalità riguardante la registrazione, nonché le modalità operative che occorre seguire per ottenere tale riduzione per tutto il periodo d'imposta 2016.

Viene notato come il contratto di comodato, di per sé, non richieda la forma scritta, essendo possibile che esso sia anche solo verbale; si tratta ora di raccordare tale disciplina con la necessaria registrazione al fine di beneficiare dell'agevolazione in materia di tassazione comunale.

In particolare si osserva che:

- per i contratti redatti in forma scritta nel corso del 2016 il termine di registrazione è di 20 giorni. Pertanto, per sfruttare la riduzione per tutto il 2016, il contratto deve essere stato formato in forma scritta entro lo scorso 16 gennaio, quindi registrato entro il successivo 5 febbraio. Per contratti stipulati e registrati successivamente, la riduzione potrà essere applicata solo da quel momento in avanti (l'Imu e la Tasi, si rammenta, sono calcolate a facendo riferimento ai mesi del periodo d'imposta, secondo le regole dell'articolo 9, comma 2, D.L. 201/2011).
- la seconda osservazione pare però più interessante. Per i **contratti di comodato già in corso** alla data di entrata in vigore della Legge di Stabilità (quindi **al 1 gennaio 2016**) ma che erano solo **verbali**

(legittimamente, come detto, visto che la forma scritta non è obbligatoria), occorre procedere alla registrazione al fine di beneficiare della riduzione in commento. Al riguardo, il Mef afferma che, in applicazione dei principi contenuti nello Statuto dei Diritti del Contribuente (L. 212/00), che vieta di porre a carico dei contribuenti adempimenti prima del sessantesimo giorno successivo la loro adozione, sarà possibile procedere alla registrazione di tali contratti entro il prossimo **1 marzo 2016**, comunque ottenendo l'efficacia della riduzione al 50% di Imu e Tasi sin dal mese di gennaio.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.
Distinti saluti