

INFORMAZIONI GENERALI:

Il comodato è il contratto con il quale una parte consegna all'altra un bene mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire lo stesso bene ricevuto. Il comodato è essenzialmente gratuito (art. 1803 del c.c.). Il comodato può essere redatto in forma verbale o scritta.

I comodati di beni immobili sono soggetti a registrazione se:

- redatti in forma scritta: in tal caso la registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla data dell'atto;
- stipulati in forma verbale, solo se enunciati in un altro atto sottoposto a registrazione.

Possono essere registrati, inoltre, contratti di comodato gratuito stipulati verbalmente, relativi a immobili, esclusivamente per fruire dell'agevolazione IMU/TASI introdotta dalla legge di stabilità 2016. Per tali contratti la registrazione potrà essere effettuata presentando, a un qualunque ufficio territoriale dell'Agenzia delle entrate, unicamente il modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato **“Contratto verbale di comodato”**.

L'imposta di registro per la registrazione di un contratto di comodato gratuito di beni immobili è pari a € 200. Il pagamento dev'essere effettuato con il modello F23 (codice tributo 109T).

Per i contratti di comodato in forma scritta è inoltre dovuta l'imposta di bollo, che è assolta con i contrassegni telematici (ex marca da bollo) aventi data di emissione non successiva alla data di stipula. L'importo dei contrassegni deve essere di 16 euro ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe.

Agevolazione IMU/TASI

La legge di stabilità 2016 (articolo 1, comma 10, della legge 208/2015) prevede che la base imponibile ai fini IMU/TASI possa essere ridotta del 50% per le unità immobiliari (ad eccezione di 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 usufruire di tale agevolazione è necessario registrare il contratto di comodato.

L'art. 1, comma 10, della legge 28.12.2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016) interviene sull'art. 13 del D.L. 201/2011 in materia di IMU e più precisamente:

- con la lettera a) viene eliminata la possibilità per i Comuni di assimilare all'abitazione principale l'abitazione concessa in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado (figli, genitori) oggetto della norma successiva.
- con la lettera b) viene introdotta (lett. 0a) la riduzione del 50% della base imponibile IMU per le unità immobiliari - fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 – concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado (genitore e figlio) che le utilizzano come propria abitazione di residenza, sulla base dei seguenti requisiti:
 - il comodante deve risiedere nello stesso comune;
 - il comodante non deve possedere altri immobili in Italia ad eccezione della propria abitazione di residenza (nello stesso comune) non classificata in A/1, A/8 o A/9;
 - il comodato deve essere registrato.

Il possesso dei requisiti per godere della riduzione della base imponibile dovrà essere attestato mediante l'ordinaria dichiarazione IMU.