

## COMODATO D'USO

L'art. 1, comma 10, della Legge di Stabilità 2016, prevede la **riduzione al 50% della base imponibile** delle unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli - comodatari) che le utilizzano come abitazione principale.

Tale riduzione si applica **ad un solo immobile** (ed alle relative pertinenze, classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate) ed **alle seguenti condizioni:**

1. il rapporto di parentela tra soggetto passivo (comodante) e beneficiario del comodato (comodatario) deve essere di **parentela in linea retta di 1° grado (genitori – figli)**.  
Dal 2019 la riduzione è riconosciuta anche in caso di decesso del comodatario se presente il coniuge con figli minori.

2. il **contratto** di comodato deve essere **registrato**

**se il contratto è:**

- **scritto:** è soggetto a registrazione entro 20 giorni dalla data di stipula;
- **verbale:** è soggetto a registrazione al fine di fruire dell'agevolazione Imu/Tasi. La registrazione si perfeziona presentando, ad 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"**. (Modello 69)

La registrazione di un contratto di comodato prima del 2016 conserva efficacia salvo che non sia sottoposto a termine (in tal caso alla scadenza deve essere nuovamente registrato).

**Costi:**

- imposta di registro: € 200,00 - il pagamento dev'essere effettuato con il modello F23 (codice tributo 109T).
- imposta di bollo: per i contratti di comodato in forma scritta è 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.

**Decorrenza dell'agevolazione:**

Ai fini della decorrenza (mensile) dell'agevolazione IMU/TASI non rileva il momento della registrazione, ma **rileva la data di stipula** del contratto (per i contratti verbali rileva la data di conclusione).

3. il **comodatario** deve utilizzare l'immobile **"come abitazione principale"** (cioè deve risiedervi anagraficamente nonché dimorarvi abitualmente).
4. il **comodante** deve **risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune** in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato anche in una abitazione per la quale non vanta diritti reali di godimento.
5. il **comodante** deve **possedere un solo immobile in Italia ovvero può possedere, nello stesso Comune** ove è ubicato l'immobile dato in comodato, **anche la propria abitazione principale** ;
- nel "possesso" non rientrano gli immobili per i quali si possiede solo la nuda proprietà
  - nel "possesso" rientrano anche gli immobili inagibili
  - il possesso di immobili diversi dalle abitazioni non preclude il riconoscimento dell'agevolazione (es. C/1)
6. entrambi gli immobili (abitazione principale del comodante e immobile concesso in comodato) non devono essere classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.
7. il comodante deve presentare la dichiarazione ministeriale IMU/TASI, attestando il rispetto delle condizioni richieste (per l'anno 2019 il termine è fissato al 30 giugno 2020).

Le condizioni imposte dalla normativa vigente ai fini del riconoscimento dell'agevolazione, come sopra richiamate, devono essere TUTTE rispettate.