



# Comune di POZZO D'ADDA

PROVINCIA DI MILANO  
Via Colombo 17 – 20060 Pozzo d'Adda (MI)

## RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE IMU PER GLI IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO (a partire dall'anno d'imposta 2016)

La Legge di stabilità per l'anno 2016 prevede la **riduzione al 50% della base imponibile** per l'unità immobiliare, non appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concessa in comodato dal soggetto passivo (colui che è tenuto al pagamento del tributo) **ai parenti in linea retta entro il primo grado** che la utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; **il beneficio si applica anche** nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

**Quindi il comodante può beneficiare della riduzione se sussistono tutti i seguenti requisiti:**

1. deve possedere un solo immobile in Italia (quello concesso in comodato).

Per "immobile", come specificato dal MEF nella Circolare N.1/DF/2016, deve intendersi un immobile ad uso abitativo. Quindi il possesso di immobili di altra tipologia (terreni agricoli, aree edificabili, capannoni, depositi, ecc) non esclude la possibilità di usufruire della riduzione del 50%.

L'A agevolazione non compete se il comodante possiede altre abitazioni anche solo pro quota (non al 100%).

Il beneficio si può, invece, applicare nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso Comune ove è ubicato l'immobile oggetto del comodato un altro immobile **che però deve essere adibito a propria abitazione principale** e non deve appartenere alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

2. l'immobile dato in comodato non deve appartenere alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
3. il comodante deve risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.  
Pertanto se il comodante risiede, per esempio, in un immobile non di sua proprietà in un Comune diverso da quello in cui si trova l'immobile dato in comodato l'agevolazione non spetterà.
4. Il comodato, ai fini della riduzione, può operare solo tra genitori e figli o viceversa.
5. Il comodatario deve usare l'immobile avuto in comodato come sua abitazione principale, quindi deve avere la residenza e la dimora abituale nello stesso.
6. Per il MEF, nel caso in cui venga concesso in comodato un immobile ad uso abitativo unitamente alla pertinenza, la riduzione del 50% della base imponibile si deve estendere anche alla pertinenza (per il principio che alle pertinenze si applica lo stesso trattamento del bene a cui sono asservite), considerando però pertinenze esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2, C6, C7 nella misura massima di un'unità per categoria catastale.
7. Il contratto di comodato deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Il comodato può essere sia in forma scritta che verbale.

Se in forma scritta la registrazione deve essere effettuata, secondo le disposizioni che regolano l'imposta di registro, entro 20 giorni dalla data dell'atto. Se stipulato in forma verbale la registrazione, pur non essendo obbligatoria, è necessaria per fruire dell'agevolazione IMU introdotta dalla legge di stabilità 2016. Per i contratti verbali la registrazione può essere effettuata presentando in duplice copia, ad un qualunque ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate, il modello di richiesta di registrazione (modello 69), reperibile sul sito dell'Agenzia dell'Entrate, indicando come tipologia dell'atto "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.

Ulteriori informazioni possono essere richieste presso qualsiasi ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate.

**L'agevolazione decorre** tuttavia non dalla data di registrazione ma **dalla data di stipula/conclusione del contratto** di comodato d'uso, **comprovata dalla residenza anagrafica** (visto che l'agevolazione per i comodati è subordinata non solo alla registrazione del contratto ma anche alla condizione che il comodatario abbia la residenza e la dimora abituale nell'immobile ricevuto in comodato).

**N.B.**

1) In caso di comproprietà ciascun comproprietario deve possedere tutti i requisiti sopraelencati, per godere della riduzione.

2) il comodante deve presentare la dichiarazione IMU attestante il possesso dei requisiti necessari per beneficiare della riduzione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento.