

Informativa per la clientela di studio

OGGETTO: Comodato IMU e TASI e registrazione contratto dopo i chiarimenti del MEF

Premessa

Con il comma 10 lett. b) della Legge n. 208/2015 (Legge di Stabilità 2016), il Legislatore introduce, a decorrere dal 2016 la riduzione del 50% della base imponibile per il calcolo dell'IMU e della TASI sull'immobile (non di lusso) concesso in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado e utilizzato da questi come abitazione principale. L'agevolazione è concessa solo se rispettate determinate condizioni e tra queste vi rientra la registrazione del contratto di comodato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Proprio in merito alla predetta condizione, si erano nutriti dei dubbi circa i termini entro cui stipulare e procedere alla registrazione del contratto al fine di godere dell'agevolazione per tutti i mesi del 2016.

A spazarli via ci ha pensato il Ministero dell'Economia e delle Finanze con la con la Circolare n. 2472 del 29 gennaio 2016, con cui sono stati forniti gli opportuni chiarimenti in risposta ad un quesito in merito.

Prima di esporre il contenuto della Circolare, è opportuno ricordare una regola fondamentale dal seguire nella liquidazione sia di IMU sia di TASI ovvero che entrambi i tributi sono liquidati in base ai mesi di possesso e che è considerato per intero il mese in cui il possesso si è protratto per più di 15 giorni (comma 2 art. 9 D.Lgs. n. 23/2011).

Nella Circolare in questione, il MEF fa l'opportuna distinzione tra contratto di comodato in forma scritta e contratto di comodato in forma verbale. Infatti, il contratto di comodato non rientra tra quelli per i quali ne è prevista la forma scritta a pena di nullità (art. 1350 C.c.).

Si ricorda che per la registrazione del contratto di comodato è necessario il versamento dell'imposta di registro in misura fissa di 200 euro (da versare con F23 codice tributo 109T) e una

marca da bollo dal 16 euro per ogni copia (minimo due) ogni quattro facciate e comunque ogni 100 righe.



Comodato scritto

Il contratto di comodato scritto rientra tra gli atti soggetti a registrazione in termine fisso (art. 5 DPR n. 131/1986) e la sua registrazione deve avvenire entro 20 giorni dalla data dell'atto (art. 13 DPR n. 131/1986).

Alla luce delle predette regole, pertanto il MEF chiarisce che al fine di godere dell'agevolazione in questione per tutti i mesi del 2016 (da gennaio a dicembre) è necessario procedere alla stipula del contratto di comodato entro il 16 gennaio 2016 con l'obbligo di procedere alla registrazione entro il 5 febbraio 2016 qualora la data di stipula sia l'ultima disponibile.

Tuttavia, con la circolare, il MEF non tiene conto del fatto che data di stipula e data di decorrenza potrebbero non coincidere (la data di stipula deve essere sempre anteriore a quella di decorrenza e la registrazione deve avvenire entro 20 giorni dalla stipula e non dalla decorrenza) con la conseguenza che potrebbero verificarsi ipotesi diverse (contemplate nella tabella che segue).

Registrazione comodato scritto		
Ipotesi	Termine per la registrazione	Agevolazione
<i>Comodato stipulato in data 16/01/2016 (con decorrenza 16/01/2016).</i>	Entro il 05/02/2016.	Tutto il 2016.
<i>Comodato stipulato in data 16/01/2016 con decorrenza 25/01/2016.</i>	Entro il 05/02/2016.	L'agevolazione è concessa solo per i mesi che vanno da febbraio a dicembre (gennaio non si considera, poiché il possesso in capo al comodatario si protrae per meno di 15 giorni).
<i>Comodato stipulato in data 10/01/2016 con decorrenza 14/01/2016.</i>	Entro il 30 gennaio 2016.	Tutto il 2016 (gennaio è computato per intero poiché il possesso in capo al comodatario si protrae per più di 15 giorni).
<i>Comodato stipulato in data 10/01/2016</i>	Entro il 30	L'agevolazione è concessa solo per i mesi

<i>con decorrenza 20/01/2016.</i>	gennaio 2016.	che vanno da febbraio a dicembre (gennaio non si considera, poiché il possesso in capo al comodatario si protrae per meno di 15 giorni).
-----------------------------------	---------------	--

Comodato verbale

Con riferimento al contratto di comodato "verbale", il MEF nella Circolare in esame, richiama quanto disposto dall'art. 3, comma 2, del DPR n. 131/1986 il quale rimanda all'art. 22 dello stesso DPR secondo cui *"se in un atto sono enunciate disposizioni contenute in atti scritti o contratti verbali non registrati e posti in essere fra le stesse parti intervenute nell'atto che contiene la enunciazione, l'imposta si applica anche alle disposizioni enunciate"*.

Per il contratto di comodato verbale, dunque, la regola generale è che questi non è soggetto ad obbligo di registrazione (se non enunciato in altri atti).

In merito alla necessità di procederne alla registrazione al fine di godere dell'agevolazione IMU e TASI del 50%, il MEF ritiene che si debba applicare quanto disposto dall'art. 3, comma 2, Legge n. 212/2000 (*Statuto dei diritti del contribuente*) secondo cui le disposizioni tributarie non possono prevedere adempimenti a carico del contribuente la cui scadenza sia fissata anteriormente al 60° giorno dalla data della loro entrata in vigore.

Ne consegue, che qualora ad esempio il genitore voglia godere per tutto il 2016 dell'agevolazione IMU e TASI del 50% sull'immobile concesso in comodato al figlio, deve provvedere alla registrazione del contratto "verbale" (già in essere) entro il 1° marzo 2016.

Anche il tal caso occorre tener conto della data di decorrenza del contratto. Tuttavia, mancando la forma scritta, da cui poter evincere la distinzione tra data di stipula e data di decorrenza, si potrebbe considerare come prova di decorrenza del contratto, quella in cui il comodatario ha assunto la residenza e la dimora nell'immobile oggetto del comodato. Si ricorda, infatti, che altra condizione fondamentale al fine di godere dell'agevolazione è che il comodatario abbia residenza e dimora abituale nell'immobile ricevuto in comodato.

Registrazione comodato verbale		
Ipotesi	Termine per la registrazione	Agevolazione
<i>Comodato verbale già in essere nel 2015 con il</i>	Entro il 01/03/2016.	Tutto il 2016.

<i>comodatario che ha residenza nell'immobile.</i>		
<i>Comodato verbale con decorrenza 1 gennaio 2016 (perché il comodatario ha trasferito la residenza nell'immobile a decorrere da tale data).</i>	Entro il 01/03/2016.	Tutto il 2016.
Per i contratti che non rientrano nelle predette ipotesi si consiglia di redigere il contratto in forma scritta così da avere distinzione tra stipula e decorrenza e procedere alla registrazione nel termine fisso previsto dal Legislatore.		

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....