

## Il comodato verbale per IMU e TASI: come comportarsi?

di

Publicato il 2 Maggio 2016

la registrazione rimane un requisito fondamentale per fruire dello “sconto” ma l’agevolazione fiscale, pur essendo subordinata al predetto presupposto, decorre comunque dalla data di conclusione dell’accordo

La legge di Stabilità del 2016 ha previsto la riduzione della base imponibile ai fini del computo dell’IMU e della TASI nella misura del 50 per cento per gli **immobili concessi in comodato tra figli e genitori**. La disposizione è interessante, ma ha dato luogo a diversi dubbi applicativi. I problemi maggiori hanno interessato la forma contrattuale non essendo del tutto chiaro in che termini fosse applicabile il beneficio fiscale.



A tal proposito Confedilizia ha precisato che la riduzione della base imponibile è applicabile anche ai contratti verbali sin dalla data della conclusione del contratto non essendo obbligatoria la registrazione ai

**La registrazione rimane un requisito fondamentale per fruire dello “sconto”, ma l’agevolazione fiscale, pur essendo subordinata al predetto presupposto, decorre comunque dalla data di conclusione dell’accordo.** La soluzione è stata confermata dal Ministero dell’Economia e delle finanze – direzione legislazione tributaria – con la nota prot. 8876 dell’8 aprile 2016.

Il problema, come ricordato, trova origine nel contrasto tra la normativa civilistica ai fini della validità dei contratti di comodato – che possono essere anche verbali – e le disposizioni fiscali che richiedono la registrazione per ottenere la riduzione della “base imponibile catastale”.

Il tema era già stato parzialmente affrontato dal Dipartimento del Ministero dell'Economia con la nota 2472 del 29 gennaio 2016. In quella occasione l'interpretazione fornita ha dato risalto alle indicazioni del c.d. "Statuto del contribuente". E' stato rilevato come essendo l'obbligo di registrazione un nuovo adempimento doveva essere applicato l'art. 3, comma 2 del predetto Statuto. Tale norma dispone che la scadenza di nuovi obblighi tributari non può essere fissata prima del sessantesimo giorno dalla loro entrata in vigore. Sulla base di questa interpretazione l'obbligo di registrazione avrebbe avuto decorrenza dal 1° marzo 2016, cioè 60 giorni dopo il 1 gennaio 2016.

Un secondo chiarimento è stato fornito dallo stesso Dipartimento con la Risoluzione n. 1 del 17 febbraio 2016. Una volta spirata la scadenza del 1 marzo l'obbligo di registrazione del contratto deve essere assolto entro 20 giorni precisando, però, che per i contratti di comodato verbali, l'agevolazione decorre dalla data del contratto e non da quella della registrazione. Secondo quanto precisato ulteriormente dal Dipartimento la registrazione può essere effettuata con la sola presentazione del modello 69 in duplice copia indicando che trattasi di un "contratto verbale di comodato".

L'ultimo chiarimento è intervenuto con la nota in commento (dell'8 aprile scorso). Secondo quanto precisato dal Dipartimento deve intendersi superata la nota 2472 del 29 gennaio valendo esclusivamente le indicazioni fornite con l'ultima Risoluzione n. 1/DF del 17 febbraio scorso.

Ai fini della decorrenza della riduzione della base imponibile si deve fare riferimento esclusivamente alla data di conclusione del contratto essendo del tutto irrilevante la data in cui avviene la registrazione con le su indicate modalità, tramite la presentazione del solo modello 69. La registrazione del contratto verbale rappresenta esclusivamente uno dei presupposti per fruire del beneficio, quindi l'adempimento può essere eseguito anche una volta decorsi 20 giorni dalla conclusione del contratto.

**Ad esempio se il contratto di comodato tra padre e figli è stato concluso il 1° gennaio 2016, anche se la registrazione è stata effettuata il 1 maggio 2016, la riduzione della base imponibile troverà applicazione sin dall'inizio dell'anno.** Non è necessario verificare che la registrazione del contratto sia stata effettuata entro il 1 marzo 2016. Analogamente se il contratto verbale è stato concluso il 10 aprile del 2016, la riduzione imponibile troverà applicazione per nove mesi. In questo caso, trattandosi di un contratto verbale, si dovrà prestare attenzione ad indicare nel modello 69 che il contratto è stato concluso il 10 aprile. Ciò anche con l'intento di determinare con certezza la data di decorrenza dell'agevolazione fiscale.

**Per evitare problemi, abbiamo a disposizione un facsimile di contratto di comodato già pronto a fini IMU TASI**

2 maggio 2016

Nicola Forte