

Il trattamento dei comodati anno di imposta 2017

L'art. 1, comma 10, della [legge n. 208/2015](#) (legge di stabilità 2016) ha modificato radicalmente il trattamento ai fini IMU e TASI delle abitazioni concesse in uso gratuito: **viene prevista una agevolazione di legge pari al dimezzamento della base imponibile**, cui deve essere applicata l'aliquota ordinaria del Comune 0,76%;

Le **condizioni** per il dimezzamento della base imponibile 2017 sono le seguenti e devono essere tutte rispettate:

1. l'abitazione concessa in comodato non deve essere accatastata in A/1, A/8 e A/9;
2. l'abitazione deve essere concessa in comodato a parenti in linea retta di primo grado (genitori – figli) che la utilizzino come abitazione principale;
3. il contratto di comodato deve **essere registrato**;
4. il comodante può avere al massimo solo un altro immobile in Italia (oltre all'abitazione concessa in comodato), che deve nello stesso Comune del comodatario e deve essere utilizzato dal comodante stesso come abitazione principale, non accatastato in A/1, A/8 e A/9;
5. il comodante deve presentare la dichiarazione IMU/TASI, attestando il rispetto delle condizioni richieste entro il 30 giugno dell'anno successivo (in questo caso 30.06.2018);

Si sottolinea come, ai sensi dell'art. 13, comma 1, del [DPR n. 131/1986](#), il contratto di comodato debba essere registrato entro venti giorni dalla data del contratto stesso.

Il dimezzamento della base imponibile opera solamente dal mese della registrazione (qualora dalla data della registrazione alla fine del mese di registrazione vi siano almeno 15 giorni, ai sensi dell'art. 9, comma 2, del [D.Lgs. n. 23/2011](#); nel caso in cui non vi siano almeno 15 giorni, il dimezzamento della base imponibile opererebbe solamente dal mese successivo a quello di registrazione).

La registrazione del contratto di comodato comporta un'imposta di registro pari a euro 200, cui vanno aggiunti euro 16 per il bollo su ogni quattro pagine di contratto.

Per quanto riguarda le pertinenze dell'immobile concesso in comodato uso gratuito in assenza di disposizioni normative precise ed in attesa delle auspicabili indicazioni ufficiali, riteniamo che la presenza di più pertinenze non pone problemi al diritto di beneficiare del dimezzamento dell'imponibile, quindi **riguarderà tutte le pertinenze che siano indicate nel contratto di comodato registrato, una per categoria di appartenenza.**

L'esenzione TASI per l'abitazione principale

L'art. 1, comma 14, lettera a), della [legge n. 208/2015](#), modificando il comma 639 dell'art. 1 della [legge n. 147/2013](#), **ha stabilito l'esenzione TASI per le case destinate ad abitazione principale del proprietario, nonché dell'utilizzatore.**

L'esenzione non si applica qualora le abitazioni siano accatastate come A/1, A/8 o A/9.

Il comma 14, lettera a), in esame ha dunque reso esente da TASI, per la sua quota, il comodatario che utilizzi la casa ricevuta in comodato come abitazione principale (a meno che l'abitazione sia accatastata come A/1, A/8 o A/9), mentre il comodante, qualora siano rispettate le condizioni disposte dal comma 10 dell'art. 1 della [legge n. 208/2015](#) (sul comodato uso gratuito), calcola la TASI, abbattendo la base imponibile del 50%, con l'aliquota stabilita dal Comune dell'1 per mille, applicando la quota del 90%, come previsto dal regolamento a carico del proprietario.

Per quanto riguarda la TASI dunque, il rispetto delle condizioni, viste sopra, previste dal comma 10 dell'art. 1 della [legge n. 208/2015](#) è importante solamente per il proprietario comodante: in ogni caso l'utilizzatore che adibisce ad abitazione principale una casa non accatastata come A/1, A/8 o A/9 è esente da TASI.