

Comodato d'uso gratuito a genitori o figli: come funziona

Con l'approvazione definitiva della Legge di Stabilità 2016, viene confermata l'abolizione della Tasi sulla prima casa e viene introdotta un'ulteriore modifica ai casi di comodato d'uso gratuito concesso ai parenti in linea retta di primo grado (genitori e figli).

La norma prevede uno sconto pari al 50% dell'imponibile IMU e TASI 2016. Ma i paletti posti per beneficiare del bonus fiscale non sono irrilevanti. Vediamo di seguito le condizioni richieste:

- il contratto di comodato d'uso deve essere registrato;
- il comodatario deve utilizzare l'immobile dato in comodato come propria abitazione principale (quindi avere la residenza nello stesso immobile);
- il comodante (chi concede l'immobile), oltre alla casa che viene concessa in comodato, può essere proprietario solo di un'altra abitazione, quella principale. Quest'ultima deve trovarsi nello stesso comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato.

Le novità che riguardano la tassazione degli immobili non finiscono qui. E' previsto infatti uno sconto del 25% per i proprietari che concedono i propri immobili in locazione con canone concordato (anche in questo caso, purtroppo, si tratta un provvedimento destinato ad avere impatto in un numero limitato di casi).

IN COSA CONSISTE IL CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO

Art.1803 – Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta.

Il comodato è essenzialmente gratuito.

COME SI REGISTRA UN CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO?

Un contratto di comodato d'uso può essere sottoscritto in forma verbale o scritta, ma in caso di immobili il contratto deve essere registrato in forma scritta. La registrazione si effettua presso un qualsiasi sportello dell'Agenzia delle Entrate, non necessariamente, presso l'ufficio competente del proprio domicilio fiscale.

Poiché non è prevista la registrazione telematica, è necessario seguire la seguente procedura:

1. versare tramite il modello F23 l'imposta di registro pari a € 200,00 indicando il codice tributo 109T;
2. recarsi presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate e presentare due copie del contratto firmate in originale;
3. presentare il modello 69 compilato relativo alla richiesta di registrazione. Il modello è disponibile presso gli uffici stessi delle entrate ed è possibile compilarlo direttamente all'atto della presentazione;
4. dotarsi di 2 marche da bollo da € 16,00 da applicare sulle copie degli atti da registrare. La data delle marche da bollo deve corrispondere a quella in cui è stato stipulato il contratto;
5. se il richiedente è un delegato delle parti, dovrà presentare fotocopia delle carte di identità del comodante o del comodatario che lo ha incaricato.