

Cessione di fabbricato e comodato d'uso gratuito

La cessione di fabbricato è un obbligo che riguarda chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo al fine di consentire l'uso esclusivo dell'immobile o parte di esso.

Era prevista dall'art. 12 del Decreto Legge 59/78, convertito in legge 191 dello stesso anno (Legge n. 191 del 18.05.1978) ed è **stata sostanzialmente assorbita dalla registrazione dei contratti** riferiti all'immobile (vendita, locazione, ecc..).

L'assorbimento del predetto obbligo viene esteso, ai contratti di locazione e di comodato d'uso che vengono registrati, comprese le locazioni ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni.

Per i residui casi in cui i contratti non sono soggetti a registrazione in termine fisso **continua ad applicarsi il previsto obbligo di comunicazione all'Autorità di Pubblica Sicurezza**, anche in forma telematica, da stabilire con apposito decreto.

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI COMODATO

Il Comodato è il contratto con il quale una parte consegna all'altra un bene mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o un uso determinato, con l'obbligo di restituire lo stesso bene ricevuto. Il comodato è essenzialmente gratuito (art. 1803 del cod. civ.) e può essere redatto in forma scritta o verbale.

I comodati di beni immobili sono soggetti a registrazione se:

- redatti in forma scritta: in tal caso la registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla data dell'atto;
- stipulati in forma verbale, solo se enunciati in un altro atto sottoposto a registrazione.

Negli altri casi, non vi è obbligo di registrazione, ma permane l'obbligo di comunicazione di cessione di fabbricato all'Autorità di Pubblica Sicurezza entro le 48 ore dalla data dell'atto.

La legge di stabilità 2016 prevede che per usufruire della riduzione IMU/TASI al 50% per le unità immobiliari concesse in comodato come abitazione principale a parenti in linea diretta, entro il primo grado, **sia necessario registrare il contratto di comodato gratuito stipulato verbalmente.**

In questo caso la registrazione può essere effettuata presentando a un qualunque ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate:

- il modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "**Contratto Verbale di Comodato**"
- ricevuta del pagamento di 200 euro per l'imposta di registro effettuato con modello F23 (codice tributo 109T)

1.