



COMUNE DI RIBERA
Libero Consorzio Comunale di Agrigento
Ufficio del Segretario Generale

Prot. n. 20227 del 14 NOV 2024

Al Dirigente ad Interim del 1° Settore

Al Funzionario EQ Geom. Luigi Marino

Al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe

E.p.c.

Al Signor Sindaco

All'Assessore ai Servizi Demografici

Oggetto: Chiarimenti sulla necessità di registrazione del contratto di comodato d'uso gratuito ai fini del cambio di residenza. Direttiva.

IL SEGRETARIO GENERALE

Premessa:

Il presente documento fornisce chiarimenti aggiornati, in accordo con le risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate, in merito alla necessità di registrare un contratto di comodato d'uso gratuito per procedere al cambio di residenza, con riferimento alla normativa vigente e alle circolari ministeriali pertinenti.

Quadro Normativo:

Il contratto di comodato d'uso gratuito è regolato dagli articoli 1803 e seguenti del Codice Civile e può essere stipulato in forma verbale o scritta. La registrazione presso l'Agenzia delle Entrate è obbligatoria solo per i contratti redatti in forma scritta, da effettuarsi entro 30 giorni dalla data di stipula. Se il contratto è verbale, la registrazione si rende necessaria soltanto qualora venga enunciato in un altro atto soggetto a registrazione, come nel caso di un atto notarile di compravendita immobiliare in cui il contratto di comodato viene menzionato.

Come previsto dall'articolo 22 del Testo Unico sull'Imposta di Registro (D.P.R. n. 131/1986), l'enunciazione di un atto non registrato in un altro atto soggetto a registrazione impone l'obbligo di registrazione anche per l'atto enunciato. Pertanto, qualora un contratto di comodato verbale venga dichiarato in un altro atto registrato, esso dovrà essere formalmente registrato.

Le risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate chiariscono ulteriormente che la registrazione del contratto di comodato d'uso gratuito è rilevante ai fini fiscali e non influenza direttamente la procedura di cambio di residenza. Tuttavia, ai fini fiscali, la registrazione è richiesta per usufruire delle agevolazioni fiscali eventualmente connesse, come nel caso della riduzione sull'IMU per il comodatario, qualora il contratto sia registrato.

Cambio di Residenza:

In ambito di cambio di residenza, la normativa anagrafica non impone l'obbligo di registrazione del contratto di comodato d'uso gratuito. Resta comunque essenziale dimostrare la disponibilità legale dell'immobile. Se non è presente un contratto scritto e registrato, il comodatario potrà fornire una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmata dal comodante, attestante la concessione in comodato dell'immobile.

Indicazioni Operative:

Il personale del Servizio Anagrafe, nel trattare le richieste di cambio di residenza basate su un contratto di comodato d'uso gratuito, dovrà:

1. **Verificare la documentazione presentata:**
 - o Se il contratto di comodato è scritto e registrato, acquisire una copia dello stesso.
 - o Se il contratto è verbale, richiedere una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, firmata dal comodante, che attesti la concessione dell'immobile in comodato.
2. **Accertare la disponibilità legale dell'immobile:**
 - o Assicurarsi che il richiedente abbia titolo legale per occupare l'immobile, tramite contratto registrato o dichiarazione sostitutiva.
3. **Procedere con l'istruttoria:**
 - o Verificata la documentazione, avviare la procedura di cambio di residenza secondo le normative vigenti.

Conclusioni:

La registrazione del contratto di comodato d'uso gratuito non è necessaria ai fini del cambio di residenza, ma può essere opportuna per motivi fiscali, per accedere a eventuali agevolazioni. Resta essenziale che il richiedente dimostri la disponibilità legale dell'immobile tramite contratto scritto e registrato o, alternativamente, mediante una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmata dal comodante.

Riferimenti :

Per approfondire la necessità di registrare un contratto di comodato d'uso gratuito ai fini del cambio di residenza, è utile consultare le seguenti fonti ufficiali dell'Agenzia delle Entrate:

1. **Scheda informativa sul comodato:** Questa sezione del sito dell'Agenzia delle Entrate fornisce dettagli sulla registrazione dei contratti di comodato, specificando quando è obbligatoria e le relative procedure.
2. **Compilazione e invio via web del "Modello RAP":** Questa pagina descrive il servizio "RAP web", che consente la registrazione online dei contratti di comodato d'uso gratuito, senza necessità di installare software aggiuntivi.
3. **Guida operativa per la registrazione degli atti privati (RAP WEB):** Questo documento offre istruzioni dettagliate sulla compilazione e l'invio telematico del modello RAP per la registrazione dei contratti di comodato.

Queste risorse forniscono indicazioni chiare sulle procedure di registrazione dei contratti di comodato e possono essere utili per comprendere gli obblighi e le modalità operative correlate.

Il Segretario Generale
Dott. Leonardo Misuraca
