

Il comodato di immobili: principali aspetti fiscali

di [Fabio Carriolo](#)

Publicato il 21 Novembre 2018

Il contratto di comodato prevede che una parte (comodante) consegni all'altra (comodatario) un bene mobile o immobile perché questi se ne possa servire per un tempo o per un uso determinato con l'obbligo poi di restituirlo. Il contratto è essenzialmente gratuito, anche se è ammissibile un comodato c.d. "modale" o "oneroso", se l'onere imposto non è tale da far venir meno la natura tipica – non lucrativa - del contratto. Nel presente contributo si prenderanno in considerazione alcune delle problematiche fiscali emergenti in relazione ai contratti di comodato: imposizione diretta per le persone fisiche e per le imprese; il comodato nella fiscalità delle imprese; profili IVA e relativi all'imposta di registro

Comodato di immobili: aspetti generali

Il contratto di comodato (artt. 1803 e seguenti del codice civile) prevede che una parte (comodante) consegni all'altra (comodatario) un bene mobile o immobile perché questi se ne possa servire per un tempo o per un uso determinato con l'obbligo poi di restituirlo.

Il contratto è essenzialmente gratuito, anche se è ammissibile un comodato c.d. "modale" o "oneroso", se l'onere imposto non è tale da far venir meno la natura tipica – non lucrativa - del contratto.

Il comodatario, come stabilisce l'art. 1804 c.c., deve custodire e conservare il bene ricevuto con la diligenza del buon padre di famiglia (impegno tipico dell'uomo medio, richiesto in relazione alla specifica obbligazione assunta).

Il comodatario inoltre non può concedere a terzi il godimento del bene ricevuto senza aver ricevuto il consenso del comodante.

L'eventuale inadempimento degli obblighi previsti dà diritto al proprietario di ottenere la restituzione del bene e il risarcimento del danno.

Nel presente contributo si prenderanno in considerazione **alcune delle problematiche fiscali emergenti in relazione ai contratti di comodato** (imposizione diretta per le persone fisiche e per le imprese; il comodato nella fiscalità delle imprese; profili IVA e relativi all'imposta di registro).

Per le persone fisiche...

Il comodato può essere stipulato tra persone fisiche, ovvero tra persone fisiche che operano al di fuori dell'attività di impresa e imprese.

Trattandosi di **contratto tendenzialmente gratuito**, a parte l'ipotesi del comodato modale, **né per il comodante, né per il comodatario**, che siano persone fisiche *"non imprenditrici"* **sorgono effetti reddituali**.

Il carattere sostanzialmente gratuito di tale tipologia di comodato non è esclusa anche se il comodatario è tenuto al versamento di una somma periodica a titolo di rimborso spese, e non integra una controprestazione a vantaggio del concedente (**Cass. Civ. n. 4976/1997; Cass. Civ. n. 3021/2001; Cass. Civ. n. 2091/1985**).

Se supera i limiti del *"modus"*, **il comodato potrebbe considerarsi "riqualificato" in locazione**, cioè concessione del godimento del bene verso corrispettivo.

In tale ipotesi sarebbe indubbia l'imponibilità del corrispettivo ricevuto dal comodante (alla stregua, appunto, di un reddito di locazione).

Per quanto riguarda il *"modus"* (rimborso spese), circa gli aspetti tributari, se non è possibile ascriverlo a un "canone di locazione" implicito ancorché minimo, potrebbe ipoteticamente assumere rilevanza, in casi specifici, come corrispettivo per l'assunzione di obblighi di "fare, non fare o permettere".

A tale titolo (appunto, in casi specifici e alla luce di particolari circostanze), non se ne può escludere l'imponibilità come reddito diverso [art. 67, comma 1, lett. l) TUIR].

L'intreccio IRPEF - IMU

In generale, producono un reddito fondiario tutti i terreni e i fabbric

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento