

Il comodato di immobili

di [Fabio Carriolo](#)

Publicato il 3 Febbraio 2020

Il contratto di comodato prevede che una parte, il comodante, consegni all'altra, comodatario, una cosa mobile o immobile affinché se ne serva per un uso o tempo determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il contratto è essenzialmente gratuito, reale, bilaterale imperfetto. Normalmente, il comodato ha ad oggetto cose infungibili e ha forma generalmente libera.

Se ne esamineranno di seguito i caratteri fondamentali e le implicazioni fiscali.

Contratto di comodato: aspetti generali

Nell'ambito del contratto di comodato, una delle due parti (comodante) consegna all'altra (comodatario) un bene mobile o immobile affinché questi se ne possa servire per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo poi di restituire

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.

Il comodato può avere ad oggetto beni immobili: in tale ipotesi, la sua normale non lucratività non dà luogo a dirette conseguenze reddituali in capo al comodante, né in capo al comodatario.

Si analizzano di seguito, per questa fattispecie, i profili IVA e quelli relativi alle altre imposte indirette.

Comodato modale

In caso di comodato modale, il *modus* non deve essere di consistenza tale da snaturare il rapporto, ponendosi come corrispettivo del godimento della cosa ed assumendo quindi la natura di controprestazione (**Cass. 15.01.2003, n. 485; Cass. 17.06.2003, n. 8703**).

Con riferimento alla cessione del godimento di un immobile ad uso abitativo, i giudici di legittimità hanno precisato che la fattispecie del contratto di comodato non può essere esclusa (a favore del contratto di locazione) dal fatto che il cessionario sia tenuto al versamento di una somma periodica a titolo di rimborso spese, ove detto contributo si mantenga nei limiti del *modus*, il quale è compatibile col carattere di essenziale gratuità del comodato medesimo, e non integra una controprestazione a vantaggio del concedente (**Cass. 04.06.1997, n. 4976**).

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).

er 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*”.

Comodato di immobili abitativi

Il contratto di comodato avente ad oggetto un **immobile abitativo**, se ne è prevista la destinazione ad abitazione familiare, comporta che il comodante può ottenere la restituzione del bene solo in caso di bisogno urgente e imprevisto (**Cass. SS.UU. 29.09.2014 n. 20448**).

Se il proprietario dell'immobile lo ha concesso in comodato ad un soggetto che vi sia andato ad abitare con la propria famiglia, ma sia poi intervenuta la separazione tra i coniugi e la casa familiare sia stata assegnata dal giudice al coniuge non comodatario (in quanto soggetto affidatario dei figli minorenni o

maggiorenni non autosufficienti senza loro colpa), il p

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