

---

# Il comodato d'uso: normativa, adempimenti e obblighi

---

di [Giovanna Greco](#)

Publicato il 16 Dicembre 2015

un rapido ripasso della normativa sul contratto di comodato e di alcuni dei relativi adempimenti fiscali tra i quali il pagamento IMU - TASI - TARI, anche relativamente alla casa concessa in comodato a figli e genitori

## Il comodato d'uso

Il comodato d'uso è un contratto reale disciplinato dal Codice Civile dagli artt. dal 1803 al 1812, in cui una parte (comodante) consegna all'altra (comodatario) un bene mobile o immobile per un determinato periodo di tempo.

Il comodatario ha l'obbligo di riconsegnare il bene al proprietario (comodante) alla scadenza. Il contratto di comodato si concretizza molto spesso, sia in ambito familiare, tra genitori e figli, zii o cugini, sia nella sfera imprenditoriale.

Si differenzia dal contratto di locazione in quanto, al contrario di questo, è a titolo gratuito.

## Gli obblighi del comodatario

Colui che riceve in comodato il bene ha l'obbligo di custodire e conservarlo con quella che viene definita la diligenza del buon padre di famiglia. Il bene non può essere concesso in godimento a terzi senza il preventivo consenso del comodante.

Se il comodatario non adempie a tali obblighi, il proprietario ha il diritto di ottenere la restituzione del bene, oltre al risarcimento del danno; inoltre, è responsabile se la cosa perisce per un caso fortuito o per sottrazione del bene.

Sono a carico del comodatario le spese sostenute per servirsi del bene. Nel caso in cui il comodatario debba sostenere spese straordinarie, necessarie e urgenti per la conservazione del bene, ha diritto al rimborso.

Se il bene si deteriora per il solo effetto dell'uso per cui è stato consegnato e senza alcuna colpa del comodatario, questi non risponde del deterioramento.

### **Gli obblighi del comodante**

Il proprietario del bene è responsabile per i vizi del bene dato in comodato e se dovessero cagionarsi danni a chi se ne serve è obbligato a risarcirli. L'obbligo non sussiste se il comodatario era stato avvisato dei vizi prima della consegna del bene.

### **Restituzione del bene**

Quando il contratto di comodato ha raggiunto il termine il bene deve essere restituito; è prevista tuttavia anche la restituzione immediata, nel caso in cui sopraggiunga un urgente e impreveduto bisogno per il comodante. Se nel contratto di comodato non è indicata una scadenza il comodante può richiedere la restituzione del bene in qualsiasi momento e il comodatario è obbligato alla restituzione. Il medesimo obbligo sussiste nel caso di morte del comodatario. Il comodante in tal caso può chiedere agli eredi l'immediata restituzione anche se era stato stabilito un termine non ancora scaduto.

### **La registrazione**

La registrazione del contratto di comodato non è obbligatoria. Però, per avere efficacia nei confronti dei terzi, il contratto deve essere redatto in forma scritta e deve essere registrato entro 20 giorni dalla data della stipula, con l'assolvimento dell'imposta di registro fissa di euro 200,00 (codice tributo 109T), da versare con modello F23. È dovuta inoltre l'imposta di bollo nella misura di euro 16,00 ogni 4 facciate di contratto od ogni 100 righe. Alla scadenza il rinnovo è tacito e non è necessario procedere nuovamente

al versamento dell'imposta di registro. Inoltre, si ricorda che, poiché il contratto si risolve automaticamente con la restituzione del bene, la risoluzione del contratto a mezzo modello RLI non deve essere effettuata.

#### **Il comodatario deve pagare l'IMU- IRPEF, TASI e TARI?**

Il comodatario è titolare di un diritto personale di godimento e non di un diritto di proprietà. Il comodatario è un semplice detentore del bene immobile, pertanto non deve pagare le imposte municipali/statali sulla proprietà (IMU-IRPEF).

La TASI per contratti di durata superiore a 6 mesi va ripartita tra proprietario e comodatario e nel caso in cui uno dei due non dovesse pagare, l'altro non ne risponde. L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa fra il 10 e il 30% dell'ammontare complessivo e può avere un'aliquota agevolata nel caso di abitazione principale. Se il Comune non delibera la suddivisione tra proprietario e inquilino, quest'ultimo deve pagare il 10% dell'imposta.

Il comodatario è il soggetto che occupa l'immobile e come tale è tenuto al pagamento della TARI, tassa sui rifiuti. Ricordiamo che, La TARI si paga in base alla superficie calpestabile.

#### **Comodato d'uso gratuito ai figli o ai genitori: esenzione IMU**

Nel disegno di Legge di stabilità 2016 è stato inserito un emendamento che introduce l'esenzione dall'IMU e TASI per le unità immobiliari, escluse quelle di lusso (A/1, A/8 e A/9), concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il 1° grado che la destinano ad abitazione principale. Occorre naturalmente attendere la definitiva approvazione della Legge di stabilità per verificare se l'emendamento in parola andrà effettivamente in vigore.

Per poter beneficiare dell'esenzione sarà necessario che:

- a) che il contratto di comodato sia registrato;
- b) che il comodante abbia adibito nel 2015 l'immobile ad abitazione principale;
- c) che il comodante non possieda altro immobile ad uso abitativo in Italia.

Se sussistono tali condizioni e se la legge di stabilità sarà approvata nel testo attualmente disponibile, a partire dal 2016, le seconde case del soggetto passivo godrebbero degli stessi benefici fiscali delle “prime case” se concesse in comodato a figli o genitori (“parenti in linea retta entro il primo grado”).

Altra novità è rappresentata dall’obbligo di registrazione del contratto di comodato al fine di beneficiare del regime di favore. Pertanto, anche se il contratto di comodato di beni immobili non andrebbe obbligatoriamente registrato (RM 71/2006), per fruire dell’esenzione in esame sarà probabilmente necessario procedere alla registrazione che, si rammenta, deve avvenire nei 20 giorni successivi alla redazione del contratto in forma scritta con il pagamento dell’imposta fissa di registro di €. 200.

Al fine di poter beneficiare dell’esenzione, inoltre, il soggetto passivo dovrà attestare il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU.

16 dicembre 2015

Giovanna Greco