

IMPOSTE INDIRETTE

I contratti di comodato e di locazione: un confine molto sottile di separazione

di **Leonardo Pietrobon**

Un confine sottile separa il **contratto di comodato** dal **contratto di locazione**, creando in alcune circostanze una notevole confusione tra le due tipologie contrattuali e spesso anche delle spiacevoli **conseguenze economiche** oltre che **giuridiche**.

La nozione di **comodato** è contenuta **nell'articolo 1803 codice civile** il quale, al comma 1, afferma che: *"il comodato è il **contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito**"*.

La (sostanziale) **gratuità distingue il comodato dalla locazione**, infatti, se per l'uso della cosa altrui, mobile o immobile, **è previsto un corrispettivo**, il contratto che **si configura è la locazione**.

I tratti essenziali e distintivi del comodato sono:

- la **natura reale**, in quanto il perfezionamento del contratto si ha **con la "consegna" del bene**; affinché il requisito della consegna sia rispettato, dottrina e giurisprudenza sono concordi nel ritenere che la stessa non debba rivestire forme solenni, essendo sufficiente che il comodatario sia messo nella condizione di servirsi della cosa;
- la **gratuità**, ravvisabile nella **incompatibilità di un corrispettivo** a carico del comodatario per l'uso della cosa;
- l'**unilateralità** che, secondo la dottrina maggioritaria si configura nell'obbligazione del comodante di **non poter chiedere la restituzione** della cosa prima del termine convenuto.

Se in relazione alle caratteristiche delle realtà e unilateralità non sono sorte particolari problematiche, più dibattuta è la natura gratuità del comodato, in quanto non è infrequente che nella pratica quotidiana al contratto di comodato sia apposto un onere, e che:

- il comodatario se ne serva per vantare sul bene che gli è stato concesso in uso, pretese e diritti che vanno ben al di là di quanto previsto e voluto dal legislatore con questa figura contrattuale;
- o che venga utilizzato dal comodante per mascherare un vero e proprio contratto di locazione che comporterebbe obblighi, spese e oneri ben più gravosi.

Per **eliminare ogni equivoco** sulla gratuità del comodato modale è intervenuta in modo significativo la **Corte di Cassazione con la sentenza 28.5.1996, n. 4912**, chiarendo: *"Affinché il comodato non perda la sua natura essenzialmente gratuita, è **necessario** che l'interesse del comodante non abbia di per sé contenuto patrimoniale, ovvero, pur avendolo, si tratti di una prospettiva di un vantaggio indiretto e mediato, o comunque di un interesse secondario del concedente, il cui vantaggio non si trovi in un rapporto di corrispettività con il beneficio concesso al comodatario"*.

Sulla tale dibattuta questione diverse pronunce, alcune precedenti e altre successive alla Cassazione menzionata, ne hanno in sostanza confermato l'interpretazione, precisando che trattasi di comodato modale e non di locazione immobiliare il contratto in cui il comodatario è tenuto a **pagare i tributi** e le spese per l'immobile (Cassazione n. 2534/1958); a provvedere al pagamento dei **canoni periodici di acqua e luce** (Cassazione n. 3834/1980); a fornire **energia elettrica** al fabbricato, sostenere le spese di **riparazione del fabbricato** e custodire lo stesso (Cassazione n. 9718/1990); a pagare **contributi di bonifica** e le **spese giudiziali** per la difesa della proprietà di un fondo agricolo (Cassazione n. 3021/2001). È chiaro quindi che un **contributo modesto** da parte del comodatario alle spese per le utenze, ad esempio, **non possa qualificarsi come "canone", difettando il requisito della corrispettività** per l'uso del bene.

Pur essendo essenzialmente gratuito, è inoltre possibile richiedere al comodatario di provvedere a ogni **spesa condominiale** o al **versamento di una somma periodica a titolo di rimborso spese**, la cui entità lasci ragionevolmente escludere la dissimulazione di un sottostante contratto di locazione (Cassazione n. 4976/1997).

Naturalmente **occorre quantificare il "contributo" del comodatario**, al fine di evitare la **simulazione** di un contratto di **locazione**. Sulla base di tali riflessioni, quindi, si ritiene che, **se la somma risulta essere puramente simbolica**, totalmente al di fuori degli importi richiesti dal mercato per la locazione o l'affitto, non **si possa configurare una controprestazione** o un corrispettivo e quindi la riqualifica del contratto in questione come un contratto di locazione.

Sotto il profilo della forma, il Codice Civile, che regola tale tipologia contrattuale non prescrive alcun vincolo di forma né sostanziale, né probatoria, di conseguenza come fatto presente dall'Agenzia delle entrate con la **R.M. n. 14/E/2001** prima di stabilire il corretto trattamento fiscale del contratto di comodato ai fini dell'imposta di registro, è bene ricordare che quest'ultima **colpisce tutti gli atti scritti a contenuto patrimoniale formati in Italia** o, se formati all'estero, aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali o la locazione o l'affitto di beni immobili o aziende situate in Italia.

Nel caso di contratto di comodato è opportuno distinguere tra le seguenti due fattispecie:

- contratto di comodato redatto in forma scritta;
- contratto di comodato stipulato verbalmente.

Nel caso di un **contratto di comodato** redatto in **forma scritta**, per una corretta applicazione

dell'imposta di registro, occorre effettuare una **ulteriore distinzione** a seconda che il contratto abbia ad oggetto:

- beni **immobili**;
- beni **mobili**.

Il contratto di **comodato di beni immobili** redatto in **forma scritta** è annoverato tra gli atti soggetti a **registrazione in termine fisso**, con applicazione dell'imposta in misura fissa (€ 200,00) indipendentemente dal fatto che sia stato redatto con atto pubblico o con scrittura privata autenticata. Infatti, sia che sia redatto come **scrittura privata non autenticata** che nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata per i beni mobili deve essere **registrato, solamente in caso d'uso, con applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa di € 200,00**.

Per i contratti verbali è necessario invece richiamare l'art. 3 comma 1 D.P.R. n. 131/86, il quale elenca i contratti redatti verbalmente che devono essere sottoposti a registrazione.

Il contratto di **comodato non rientra** tra quelli elencati e, pertanto, **non è soggetto all'obbligo di registrazione** (sia nel caso in cui concerna beni immobili che mobili), tranne nell'ipotesi di enunciazione in altri atti (**R.M. n. 71/E/2006**).

L'articolo 3 comma 2 D.P.R. n.131/86, infatti, dispone che al **contratto di comodato** si applichino le **disposizioni dell'articolo 22 D.P.R. n. 131/86**, il quale prevede che *"se in un atto sono enunciate disposizioni contenute in atti scritti o contratti verbali non registrati e posti in essere fra le stesse parti intervenute nell'atto che contiene l'enunciazione, l'imposta si applica anche alle disposizioni enunciate. Se l'atto enunciato era soggetto a registrazione in termine fisso è dovuta anche la pena pecuniaria di cui all'articolo 69 (ovvero **sanzione amministrativa dal 120 al 240% dell'imposta dovuta**)"*.

La sentenza della **Corte di Cassazione 3.1.91 n. 13** ha, inoltre, affermato che *"nel sistema della legge di registro una **convenzione verbale** enunciata in un atto scritto **costituisce oggetto d'imposta**"*.

Pertanto restano esclusi dal campo di applicazione dell'imposta di registro i **contratti verbali** di comodato aventi ad oggetto beni mobili o immobili ad eccezione del caso in cui siano **citati** in altri atti scritti (ad esempio contratti di locazione o affitto di beni immobili nel territorio dello Stato).

In **conclusione**, nel caso di contratti di comodato di immobili è utile ricordare:

1. di **evitare la previsione di corrispettivi specifici**;
2. la **registrazione** del contratto redatto in forma scritta o enunciato in altri atti.

