

IMPOSTE SUL REDDITO

Gli immobili in comodato nella dichiarazione dei redditi

di **Laura Mazzola**



Gli **immobili concessi in comodato** non devono essere dichiarati da parte del soggetto comodatario, ossia dal **soggetto che utilizza gratuitamente l'immobile**.

Ai sensi dell'[articolo 1803, comma 1, cod. civ.](#) *“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”*.

Questa tipologia di contratto viene spesso utilizzata dai genitori, proprietari di due o più abitazioni, che decidono di “farle usufruire” ai figli in forma gratuita.

In pratica, il **comodatario**, ossia colui al quale è concesso l'uso del bene, diviene **titolare di un diritto personale di godimento di una cosa**, in questo caso un immobile, su cui tuttavia non possiede nessun diritto di proprietà.

Difatti, l'immobile rimane di **proprietà del comodante**, cioè colui che concede l'uso del bene, ed è il medesimo soggetto che **dichiara tale bene** all'interno del modello 730 o del modello Redditi PF.

Nell'ipotesi di **locazioni brevi**, spetta al proprietario continuare ad indicare, all'interno della propria dichiarazione dei redditi, gli immobili concessi in comodato.

Infatti, come chiarito dall'Agenzia delle entrate nella [circolare 24/E/2017](#), per quanto riguarda la **concessione in godimento dell'immobile al comodatario**, per effetto delle disposizioni che prevedono l'applicazione della ritenuta in capo al comodatario stesso, il **comodante** resta **titolare del reddito fondiario derivante dal possesso dell'immobile oggetto di comodato**, mentre il **comodatario/locatore** diventa **titolare del reddito derivante dalla locazione**, qualificabile come reddito diverso assimilabile alla sublocazione.

In particolare, tali immobili devono essere indicati alternativamente:

- nel **quadro B del modello 730/2022**;
- nel **quadro RB del modello Redditi Pf 2022**.

Dal canto suo il comodatario ha l'onere di **dichiarare il reddito relativo alle locazioni poste in essere**.

In particolare, tale reddito deve essere indicato alternativamente:

- nel **quadro D, rigo D4, del modello 730/2022 (codice 10)**;
- nel **quadro RL, rigo RL10, del modello Redditi Pf 2022**.

Si evidenzia che, per i redditi che derivano dalla "sublocazione" di beni immobili ad uso abitativo, per **periodi non superiori a 30 giorni**, stipulati dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa e di locazione, da parte del comodatario dell'immobile ricevuto in suo gratuito per la medesima durata, e? possibile **optare per l'applicazione della cedolare secca**.

Infine, si ricorda che, a decorrere dall'anno d'imposta 2021, il **regime fiscale delle locazioni brevi** e? riconosciuto solo in caso di **destinazione alla locazione inferiore a 30 giorni di non più di 4 appartamenti per ciascun periodo d'imposta**.

Negli altri casi, l'attività di locazione, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale, ai sensi dell'[articolo 2082 cod. civ.](#)

Pertanto, se nel corso del 2021 sono state destinate a locazione breve **più di quattro unità**, non può essere utilizzato il modello 730/2022, ma occorre utilizzare il **modello Redditi Pf 2022**.