

IMPOSTE SUL REDDITO

Il valore del comodato

di Gianfranco Antico

Seminario di specializzazione

Locazioni brevi e turistiche 2025

Aspetti fiscali, contrattuali e amministrativi

Scopri di più

L'[art. 1803](#) del **Codice civile** individua il **comodato** con quel contratto con il quale una parte (**comodante**) **consegna** a un'altra (**comodatario**) 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. Nel secondo capoverso viene esplicitato che *«il comodato è essenzialmente gratuito»*.

In linea generale, il **comodato non è assimilabile ai contratti con prestazioni patrimoniali** che comportino movimenti di ricchezza. Tale negozio, invero, rientra fra i **c.d. rapporti di cortesia**, basato sulla fiducia personale *intuitus personae* **che non generano**, cioè, **alcun vincolo di carattere giuridico**.

L'ordinamento giuridico **prende in considerazione il comodato**, in quanto con esso la detenzione della cosa, a differenza di quanto **avviene negli altri rapporti di cortesia**, passa alla persona che riceve il favore (comodatario), i cui obblighi, nei limiti e nei termini di godimento, **vengono previsti e disciplinati a tutela dei diritti del comodante sulla cosa stessa**.

Caratteristiche del contratto di comodato sono:

- la **realità** (in quanto il contratto si perfeziona con la consegna della cosa);
- l'**obbligatorietà** (in quanto il comodatario acquista solo un diritto personale, e non vi è traslazione di proprietà della cosa data in uso);
- la **unilateralità** (in quanto implica prestazione da una sola parte, cioè la restituzione della cosa da parte del comodatario);
- la **gratuità** (se il contratto prevedesse un corrispettivo si configurerebbero altri contratti, come ad esempio la locazione).

Conformemente al principio di **libertà della forma**, il contratto di comodato **può essere redatto verbalmente o per iscritto**.

Il comodato si definisce **precario** quando **non è stato convenuto un termine**, né questo risulta dall'uso a cui la cosa doveva essere destinata; in tal caso, **il comodatario è tenuto a restituirla**.

non appena il comodante la richieda (*ad nutum* – [art. 1810, c.c.](#)).

Gli obblighi del comodatario sono disciplinati dall'[art. 1804](#) del Codice civile. Il comodatario, pertanto, «è **tenuto a custodire e a conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia**», non può servirsene che per **l'uso determinato dal contratto** o dalla natura della cosa, e **non può concedere a un terzo il godimento della cosa, senza aver ricevuto il consenso del comodante**, il quale può chiedere l'immediata restituzione della cosa, oltre al **risarcimento del danno**, se il **comodatario non adempie gli obblighi suddetti**. Fra le obbligazioni del comodatario spicca, pertanto, **l'obbligo di custodia**, che riguarda anche gli accessori, e tale obbligo non si estingue con la cessazione del contratto, ma **persiste fino al momento dell'effettiva riconsegna**.

Il comodatario, secondo l'[art. 1808, c.c.](#), **non ha diritto al rimborso delle spese sostenute** per servirsi della cosa, ma ha il **diritto di essere rimborsato delle spese straordinarie** sostenute per la conservazione della cosa se queste erano necessarie e urgenti. In base alla norma civilistica sopra indicata e in forza del generale obbligo di conservazione della cosa, di cui all'[art. 1804, c.c.](#), il comodatario **dovrà sopportare non solo le spese necessarie** all'uso ma anche quelle per **l'ordinaria manutenzione**.

Ai fini delle **imposte dirette**, i beni concessi in comodato **devono sempre essere dichiarati dal comodante**, dato che il **comodatario non è titolare di un diritto di proprietà** o di altro diritto reale di godimento, ma solo di un diritto personale di godimento.

Il comodato avente a oggetto beni immobili è soggetto a registrazione obbligatoria. In generale, se redatto in forma scritta, occorre **registrarlo entro 30 giorni dalla data di stipula**. Se invece il contratto è verbale, è obbligatorio registrarlo solo se viene enunciato **in un altro atto sottoposto a registrazione**.

Una cosa, comunque, si ritiene necessaria, ancorché **non obbligatoria in via di principio**, affinché il comodato possa produrre “**effetti fiscali**”: il contratto, se non registrato, deve almeno avere “**data certa**” (ad esempio, attraverso lo scambio di corrispondenza del contratto a mezzo raccomandata R.R. ovvero PEC). La registrazione del contratto o la “data certa” permettono ai **verificatori del Fisco** di appurare in sede di controllo la **deducibilità o meno dei costi sostenuti** e garantiscono il contribuente da eventuali presunzioni fiscali.

In questo contesto normativo, appare particolarmente interessante l'[ordinanza n. 19143/2025 della Corte di Cassazione del 12 luglio 2025](#), che è intervenuta a seguito di un contenzioso instaurato per la fruizione della **detrazione di cui all'art. 1, comma 344 ss., Legge n. 296/2006**, norma che ha previsto, per le **spese documentate sostenute**, entro un determinato periodo temporale, **relative a interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti**, una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al **55% degli importi rimasti a carico del contribuente**. Tale agevolazione è stata più volte prorogata, con l'introduzione di modifiche qui non rilevanti. In merito al profilo soggettivo, gli Ermellini richiamano la [circolare n. 36/E/2007](#), che riconosce nella detenzione derivante dal **comodato una delle fonti della legittimazione**

all'agevolazione, che permane anche dopo la cessazione dello stesso comodato, relativamente al comodatario che abbia sostenuto le spese: *«La sussistenza del comodato integra, quale titolo idoneo alla detenzione, anche la **prova** della sussistenza di quest'ultima, per quanto attiene l'onere gravante sulla contribuente comodataria ai fini dell'agevolazione».*

Pur se è stato affermato che, di regola, il comodatario, ai fini della prova del suo diritto all'agevolazione, **non è tenuto a dimostrare un concreto potere di fatto sul bene e della sua concreta disponibilità**, in quanto *«la sussistenza del comodato ... integra, quale titolo idoneo alla detenzione, anche la prova della sussistenza di quest'ultima»* (Cass., [n. 1975/2022](#)), tuttavia, osservano i giudici di Piazza Cavour, richiamando sempre il precedente citato (Cass., [n. 1975/2022](#)), a fronte della prova dell'esistenza di un contratto di comodato rimane, comunque, *«salva la possibilità della contestazione e della prova contraria da parte dell'Ufficio, ovvero dell'allegazione di una situazione oggettiva concreta difforme da quella riconducibile alla fonte negoziale accertata»*, in ipotesi configurabile nel caso in cui si accerti *«la natura meramente fittizia»* del comodato.