



Mercoledì 30/07/2025

Il Contratto di comodato gratuito di immobile ad uso abitativo

A cura di: Studio Meli S.t.p. S.r.l.

Il comodato d'uso gratuito è uno strumento giuridico estremamente diffuso in Italia, specialmente in ambito familiare: si pensi al classico caso di un genitore che concede un appartamento al figlio o ad un parente che mette a disposizione una seconda casa. Sebbene si basi sulla fiducia e sulla gratuità, il comodato è un contratto a tutti gli effetti, disciplinato dal Codice Civile, con regole, obblighi e conseguenze fiscali precise che è fondamentale conoscere per evitare spiacevoli sorprese.

A definire il comodato è l'articolo 1803 del Codice Civile, che lo descrive come il contratto con il quale una parte (il comodante) consegna all'altra (il 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. Il comodato è un contratto per sua natura gratuito e gli artt. 1803 e seguenti C.C. ne dettano le caratteristiche fondamentali. Nel caso di comodato gratuito di immobile:

- il comodante è il proprietario che "presta" la casa.
- il comodatario è la persona che riceve la casa per abitarci.

Elementi chiave del comodato sono i seguenti:

- gratuità: il comodatario non deve pagare alcun corrispettivo per il godimento dell'immobile. Sono a suo carico solo le spese ordinarie e di utilizzo (es. utenze), ma non un canone di locazione (questo è l'elemento fondamentale che lo distingue dalla locazione o affitto);
- contratto reale: il contratto si perfeziona non con il semplice accordo, ma con la consegna materiale dell'immobile, ovvero la messa a disposizione delle chiavi;
- obbligo di restituzione: il comodatario ha il dovere di restituire l'immobile nelle stesse condizioni in cui l'ha ricevuto, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. Non si tratta di un regalo (donazione), ma di un prestito.

Il contratto di comodato d'uso di un immobile può essere stipulato anche verbalmente. La legge non impone la forma scritta a pena di nullità. Tuttavia, è fortemente consigliato redigere un contratto scritto (scrittura privata) per diversi motivi:

- certezza: un contratto mette a fuoco su bianco la data di inizio, la durata, gli obblighi delle parti e lo stato dell'immobile
- prova: un contratto funge da prova in caso di controversie
- benefici fiscali: la forma scritta e registrata è un requisito indispensabile per poter accedere ad alcuni



vantaggi fiscali, come la riduzione dell'IMU.

I contratti di comodato di beni immobili sono soggetti a registrazione se redatti in forma scritta, da effettuarsi entro 30 giorni dalla data dell'atto 1.

Esistono due modalità per registrare un contratto di comodato:

- Modalità telematica (online):

- attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando il "Modello RAP" (Registrazione Atti Privati)

- È necessario essere in possesso delle credenziali SPID, CIE (Carta d'Identità Elettronica) o CNS (Carta Nazionale dei Servizi) per accedere all'area riservata del sito dell'Agenzia

- la procedura online permette di compilare il modello, allegare i documenti richiesti in formato digitale (PDF/A o TIF/TIFF) e pagare le imposte dovute tramite addebito su conto corrente.

- Presso un Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate:

- recandosi di persona presso un qualsiasi ufficio territoriale dell'Agenzia

- È necessario presentare il "Modello RAP" compilato, insieme a tutta la documentazione richiesta

- il pagamento delle imposte può essere effettuato tramite modello F24.

È necessario allegare:

- copia del contratto di comodato: sottoscritta dalle parti (comodante e comodatario). Per la registrazione telematica, è sufficiente una copia scannerizzata.

- copie dei documenti di identità in corso di validità delle parti contraenti.

- eventuali allegati al contratto (come, ad esempio, la planimetria dell'immobile).

- attestazione di versamento delle imposte dovute, se il pagamento non avviene contestualmente alla



registrazione online.

La registrazione del contratto di comodato prevede il pagamento delle seguenti imposte:

- Imposta di registro 2: pari a 200,00 euro. Questa imposta è fissa e va versata una tantum al momento della registrazione. Il codice tributo da utilizzare nel modello F24 è il 1550.
- Imposta di bollo: dovuta solo per i contratti redatti in forma scritta. L'importo è di 16,00 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe. Le marche da bollo devono avere una data anteriore o contestuale a quella della stipula del contratto. Per la registrazione telematica, l'imposta di bollo viene assolta in modo virtuale.

Vediamo gli obblighi delle parti

Gli obblighi del comodatario (ossia di chi riceve l'immobile) sono:

- custodire e conservare l'immobile con la diligenza del "buon padre di famiglia" (art. 1804 c.c.)
- utilizzare l'immobile esclusivamente per l'uso pattuito (in questo caso, abitativo)
- non concedere a terzi il godimento del bene (es. subaffittare) senza il consenso del comodante
- sostenere le spese di manutenzione ordinaria e quelle necessarie per l'utilizzo quotidiano (es. bollette di luce, gas, acqua)
- restituire l'immobile alla scadenza del termine o, se non c'è un termine, a semplice richiesta del comodante.

Gli obblighi del comodante (ossia di chi presta l'immobile) sono:

- consentire al comodatario di utilizzare l'immobile
- sostenere le spese di manutenzione straordinaria (es. rifacimento del tetto, sostituzione della caldaia)
- risarcire il comodatario per eventuali danni derivanti da vizi nascosti dell'immobile di cui era a conoscenza e che non ha comunicato.

La durata del contratto può essere stabilita o desunta dalla specifica destinazione del bene, se non si prevede nulla il bene deve essere restituito non appena il comodante lo richieda. In tutti gli altri casi il comodante può richiedere la restituzione anticipata della cosa solo qualora sopraggiunga un bisogno urgente e imprevisto 3. Resta fermo che il comodatario può restituire la cosa in qualsiasi momento. Vediamo quali sono gli aspetti fiscali di questo contratto, che riguarda i versamento delle imposte: IMU, TARI e imposte sui redditi.

1. IMU (Imposta Municipale Unica)

La regola generale è che il soggetto passivo dell'IMU è il proprietario dell'immobile, quindi il comodante.



Il proprietario può² beneficiare di uno sconto del 50% sull'IMU se sono soddisfatte tutte le condizioni elencate nella normativa di riferimento, in particolare 4:

- il contratto di comodato deve essere stipulato tra parenti in linea retta di primo grado. Questo significa che il proprietario (comodante) può² dare l'immobile in uso solo ai propri figli o ai propri genitori. Qualsiasi altro grado di parentela, come fratelli, nonni o nipoti, non dà diritto all'agevolazione
- l'immobile concesso in comodato deve essere utilizzato dal comodatario (chi riceve l'immobile) come propria abitazione principale. Ciò² implica che il comodatario vi debba avere la residenza anagrafica e la dimora abituale
- il proprietario, per poter beneficiare della riduzione, deve possedere al massimo due immobili a uso abitativo in tutta Italia. Oltre all'immobile concesso in comodato, può² possedere unicamente la propria abitazione principale, che deve essere situata nello stesso Comune dell'immobile dato in uso.
- il proprietario deve avere la propria residenza anagrafica e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato.
- l'agevolazione non si applica agli immobili classificati nelle categorie catastali di lusso, ovvero A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).
- il contratto di comodato d'uso gratuito, sia esso in forma scritta o verbale, deve essere obbligatoriamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate. La mancata registrazione preclude l'accesso al beneficio fiscale.

2. TARI (tassa sui rifiuti)

La TARI è a carico di chi occupa l'immobile e produce rifiuti. Pertanto, l'obbligo di pagamento della TARI spetta al comodatario 5.⁴

3. IRPEF (imposte sui redditi)

Poiché il comodato è gratuito, il proprietario (comodante) non percepisce alcun reddito da affitto. L'immobile, tuttavia, concorre a formare il suo reddito complessivo sulla base della rendita catastale, come una normale seconda casa a disposizione.

- IRPEF: la tassazione degli immobili non locati: la base è il D.P.R. n. 917/1986 (TUIR), che lega il reddito fondiario alla rendita catastale. L'articolo 8, comma 1, del D.Lgs. n. 23/2011 prevede che l'IMU sostituisca l'IRPEF per gli immobili non locati.

- Imposta di registro: l'obbligo di registrazione per i contratti scritti deriva dal D.P.R. n. 131/1986 (TUR) e prevede il pagamento di un'imposta fissa di € 200,00.

Â

Parte centrale del documento è un contratto di comodato gratuito di immobile ad uso abitativo.
CLICCA QUI per acquistare il documento.

Note:1. Con l'entrata in vigore del Decreto Legge n. 73/2022 (cosiddetto "Decreto Semplificazioni") il 22 giugno 2022, il termine di 30 giorni è stato esteso a tutti gli atti per i quali è prevista la registrazione in termine fisso. Per il contratto di comodato il termine per la registrazione precedentemente era di 20 giorni.2.



D.P.R. n. 131/1986 (Testo Unico dell'Imposta di Registro - TUR).3. Art. 1809 c.c.4. l'agevolazione Ã" stata introdotta dall'articolo 1, comma 10, della Legge di StabilitÃ 2016 (Legge n. 208/2015) Si veda in particolare la Risoluzione n. 1/DF del 17 febbraio 2016 (MEF). Chiarisce che il requisito del possesso di "un solo altro immobile" si riferisce solo a quelli abitativi e che il beneficio si applica pro-rata. Chiarisce inoltre che, in caso di registrazione tardiva, l'agevolazione non Ã" retroattiva, ma decorre solo dalla data di registrazione.5. la Legge n. 147/2013, articolo 1 (commi 642-643), individua il presupposto della tassa nel possesso o nella detenzione dei locali. Di conseguenza, il soggetto passivo Ã" il comodatario.