

**Il contratto di comodato gratuito di immobile ad uso
abitativo: disciplina, obblighi e riflessi fiscali
All'interno il fac-simile di contratto**

Il contratto di comodato gratuito di immobile ad uso abitativo: disciplina, obblighi e riflessi fiscali

Il contratto di comodato d'uso gratuito è una figura giuridica di grande rilevanza nel panorama del diritto civile italiano, utilizzata frequentemente in ambito familiare e patrimoniale per la concessione temporanea e gratuita dell'uso di beni, in particolare immobili a destinazione abitativa. È il tipico caso del genitore che mette a disposizione un appartamento al figlio, oppure del proprietario che cede l'uso di una seconda casa ad un parente stretto.

Sebbene fondato sulla fiducia e sulla gratuità, il comodato è regolato da norme precise e cogenti contenute nel Codice Civile (artt. 1803 e ss.), comportando obblighi, responsabilità e conseguenze fiscali che non possono essere sottovalutati.

NOZIONE GIURIDICA

A definire il comodato è l'art. 1803 c.c., che lo descrive come il contratto mediante il quale una parte (comodante) consegna all'altra (comodatario) una cosa mobile o immobile affinché se ne serva per un periodo o un uso determinato, con l'obbligo di restituzione dello stesso bene ricevuto. Il comodato, per sua natura, è a titolo gratuito e si perfeziona con la consegna materiale del bene, configurandosi come contratto reale.

Nel caso del comodato di immobile ad uso abitativo:

- **Comodante** → proprietario dell'immobile
- **Comodatario** → soggetto che ne ottiene il godimento gratuito per fini abitativi

CARATTERISTICHE FONDAMENTALI

Il comodato si distingue per alcuni requisiti essenziali:

- **Gratuità:** il comodatario non corrisponde alcun canone. Sono a suo carico le spese ordinarie (utenze, manutenzione leggera), ma non quelle straordinarie.
- **Reale perfezionamento:** il contratto è valido solo con la consegna del bene (es. chiavi dell'immobile).
- **Restituzione obbligatoria:** alla scadenza del termine o su richiesta del comodante, salvo deterioramenti dovuti all'uso normale.

FORMA DEL CONTRATTO E REGISTRAZIONE

Pur non essendo richiesta una forma scritta obbligatoria per la validità del contratto, è fortemente consigliata la redazione di una scrittura privata, utile per:

- definire chiaramente condizioni, durata, obblighi
- fungere da prova in sede giudiziaria
- accedere a agevolazioni fiscali (es. riduzione IMU)

Un contratto scritto deve essere registrato entro 30 giorni presso l’Agenzia delle Entrate.

REGISTRAZIONE

Telematica: tramite il servizio online dell’Agenzia (Modello RAP) con SPID, CIE o CNS

Presso ufficio fisico: compilazione cartacea e versamento tramite F24

Documenti richiesti:

- Contratto firmato
- Documenti d’identità delle parti
- Eventuali allegati (es. planimetria)
- Attestazione del pagamento delle imposte

Imposte dovute:

- Imposta di registro €200 Una tantum
- Imposta di bollo €16 ogni 4 facciate Solo se scritto

OBBLIGHI DELLE PARTI

Comodatario

- Uso conforme alla destinazione abitativa
- Diligenza nella custodia

- Divieto di subcomodo senza consenso
- Restituzione alla scadenza o su richiesta

Comodante

- Consegna dell'immobile in stato idoneo
- Manutenzione straordinaria
- Risarcimento per vizi occulti

Se il contratto non stabilisce una durata, l'immobile deve essere restituito su richiesta del comodante, salvo il caso di bisogno urgente e imprevisto, che consente la restituzione anticipata.

IMPLICAZIONI FISCALI

1. IMU

Soggetto passivo è il comodante (proprietario). È possibile usufruire di una riduzione del 50% se:

- Il contratto è tra parenti in linea retta di primo grado
- Il comodatario vi risiede e vi dimora abitualmente

Il proprietario possiede al massimo due immobili abitativi, uno dei quali deve essere la sua abitazione principale

- Entrambi devono avere residenza nello stesso Comune
- Contratto registrato obbligatoriamente

L'agevolazione non si applica agli immobili di lusso (cat. A/1, A/8, A/9)

2. TARI

Grava sul comodatario, in quanto occupante e produttore dei rifiuti urbani.

3. IRPEF

Il comodante non percepisce redditi da locazione. L'immobile:

- Contribuisce al reddito fondiario sulla base della rendita catastale
- L'IMU sostituisce l'IRPEF (per immobili non locati, D.Lgs. 23/2011)



IL CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO



NOZIONE GIURIDICA

Succetto all'art. 1803 del Codice Civile: lo comodato con aiitosponde per il pirogogneo



CARATTERISTICHE FONDAMENTALI

- **Gratuità:** il comodatario non corrisponde alcun canone
- **Reale perfezionamento:** il contratto si perfeziona con la consegna del bene
- **Restituzione obbligatoria:** alla scadenza del termine o su richiesta del comodante



FORMA E REGISTRAZIONE

- **Forma scritta** consigliata, seppur non obbligatoria
- **Registrazione obbligatoria** all'Agenzia delle Entrate se contratto scritto



OBBLIGHI DELLE PARTI

COMODATARIO

- Uso conforme alla destinazione abitativa
- Diligenza nella custodia

COMODANTE

- Consegna dell'immobile
- Manutenzione straordinaria



IMPLICAZIONI FISCALI

- **IMU:** riduzione del 50% se il contratto registrato è tra parenti in linea retta di primo grado
- **TARI:** a carico del comodatario
- **IRPEF:** l'immobile concorre alla formazione del reddito del comodante

CONTRATTO DI COMODATO di IMMOBILE ad USO ABITATIVO

Stipulato oggi, _____, in _____

TRA

il sig. _____, nato a _____ (___) il _____ e
residente a _____ (___) in Via _____ n.
_____, C.F. _____, comodante,

e

il sig. _____, nato a _____ (___) il _____ e
residente a _____ (___) in Via _____ n.
_____, C.F. _____, comodatario,

ai sensi degli artt. 1803 e seg. del codice civile

PREMESSO

- ⇒ che il comodante è proprietario dell'immobile posto in _____ via _____, piano ____, composto di n. _____ vani, oltre cantina e garage, di superficie di circa _____ mq;
- ⇒ che detta unità immobiliare viene riconosciuta dal comodatario in perfetto stato di conservazione e di manutenzione e adatta all'uso convenuto;
- ⇒ tutto quanto sopra premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. il Sig. _____ concede l'immobile sopra indicato in comodato gratuito al Sig. _____, il quale dichiara di accettare per sé, i suoi eredi, parenti e affini abitualmente conviventi e comunque per i propri aventi causa;
2. i locali devono essere esclusivamente destinati ad uso di abitazione propria. La destinazione non può essere mutata. Nel caso in cui la destinazione convenuta venisse mutata per fatto del comodatario tale comportamento sarà considerato come recesso dal contratto con immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno;
3. la durata del presente contratto viene tra le parti stabilita in anni _____, con decorrenza dal _____ e scadenza il _____;

4. Il contratto potrà anche essere tacitamente rinnovabile per di anno in anno, qualora non intervenga disdetta da inviarsi a cura di una delle due parti con lettera raccomandata con un preavviso di almeno tre mesi. Alla scadenza del termine sopra convenuto, il comodatario ha l'obbligo di restituire l'immobile oggetto del presente contratto.
Tuttavia nell'ipotesi in cui sopravvenga una necessità urgente ed imprevista da parte del comodante, questi può esigerne la restituzione immediata, anche in pendenza del termine convenuto.
Ai fine del presente contratto, il domicilio del comodatario viene eletto all'indirizzo dell'immobile dato in comodato, anche nell'ipotesi in cui lo stesso non dovesse più occupare i locali;
5. Al termine del rapporto di comodato il comodatario si impegna a riconsegnarlo al comodante nello stato in cui esso si trova adesso con esclusione del normale deperimento d'uso.
Il comodatario potrà fornire al comodante prova contraria dello stato di manutenzione dei locali, in forma scritta, entro dieci giorni dall'inizio del contratto stesso;
6. il comodatario si obbliga al pagamento delle spese ordinarie sostenute per l'uso dell'immobile nonché delle spese condominiali e/o accessorie, che corrisponderà direttamente all'amministratore dello stabile. Eventuali spese di natura straordinaria saranno a carico del comodante;
7. è fatto divieto al comodante affittare l'unità immobiliare o di cedere ad altri il contratto anche a titolo gratuito, senza consenso scritto da parte del comodante.;
8. le riparazioni, migliorie o modifiche eventualmente eseguite dal comodatario non comporteranno per il comodante alcun obbligo di compenso e saranno da lui acquisite, salvo sempre per il comodante il diritto di pretendere dal comodatario il ripristino dell'immobile nello stato in cui questi lo ha ricevuto.
9. Il contratto si risolverà automaticamente per fatto e colpa del comodatario nell'ipotesi di mutata destinazione dell'uso dell'immobile o di esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie;
10. il comodante potrà controllare o far controllare da terzi i locali oggetto del presente contratto senza obbligo di preavviso scritto;

11. il comodante è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, gas o di energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, quali ad esempio l'ascensore, il citofono, il riscaldamento anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi;
12. il comodatario è direttamente responsabile verso il comodante e i terzi per i danni causati per sua colpa da fughe di gas, perdite di acque ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell 'uso dei locali;
13. ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1806 del Codice civile, le parti convengono quale valore di stima del bene comodato, la somma complessiva di Euro _____ .
Detta stima è effettuata unicamente al fine della responsabilità per perimento dell'immobile oggetto del presente contratto, restando inteso che la proprietà del medesimo permane come per legge in campo al comodante.
14. qualsiasi modifica al presente contratto può avere efficacia tra le parti soltanto con atto scritto;
15. tutte le spese del presente atto ed accessorie, compresa la registrazione presso il competente Ufficio, sono a carico del comodatario che se le assume;
16. per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti si riportano alle disposizioni del Codice civile e delle altre leggi in vigore.

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li _____

Il Comodante

Il Comodatario