

Il contratto di comodato

Con il contratto di comodato una parte (comodante) consegna all'altra (comodatario) una cosa mobile o immobile, affinché questi se ne serva per un periodo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta alla scadenza del termine convenuto o in mancanza di termine o usi, quando se ne è servito in conformità ai patti contrattuali oppure non appena il comodante la richiede (art. 1803 c.c.).

Qualora le parti non abbiano indicato espressamente un termine per la restituzione della cosa si configura il c.d. «comodato precario», ai sensi dell'art. 1810 c.c., in questa ipotesi, il comodante può decidere quando estinguere il rapporto e chiedere quindi al comodatario la restituzione del bene in ogni momento (*restituzione ad nutum*)

di **Donatella Cerone** - Studio Artina - Bergamo

Il contratto di comodato è fondamentalmente un negozio gratuito, tuttavia le parti possono fissare delle obbligazioni (c.d. «modus») a carico del comodatario, in tal caso il negozio giuridico si definisce comodato modale (Tavola 1).

I beni oggetto di comodato

Il contratto di comodato può avere ad oggetto:

- beni immobili;
- beni mobili registrati;
- beni mobili.

Il comodato di beni immobili

Il contratto di comodato di beni immobili non rientra tra gli atti soggetti a trascrizione ai sensi dell'art. 2645 c.c.

Nella prassi capita spesso che le parti inseriscano nel contratto di comodato di beni immobili delle pattuizioni accessorie di carattere economico come ad esempio il pagamento delle spese condominiali, il pagamento di alcune imposte o eventualmente la corresponsione di un vero e proprio

canone anche se di modesto importo.

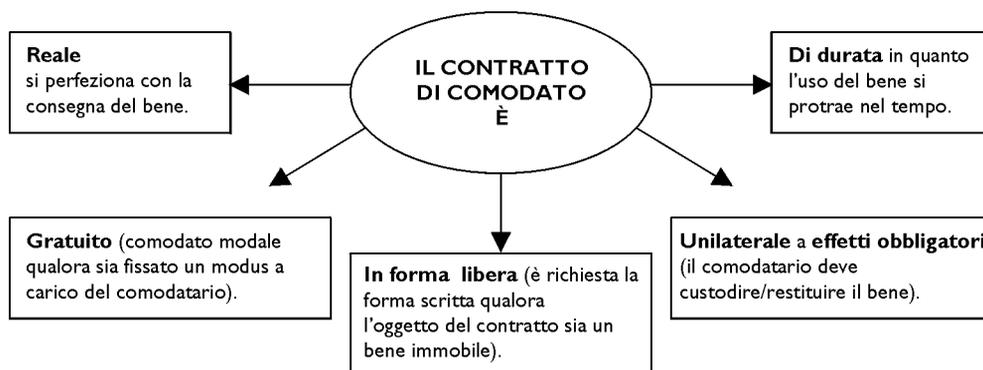
In tali casi è d'obbligo verificare se il contratto posto in essere tra le parti è classificabile come contratto di comodato o se, in realtà, si configura un contratto di locazione o altro contratto a titolo oneroso. Secondo le interpretazioni fornite dalla giurisprudenza si è in presenza di un contratto di comodato anche nel caso in cui sia prevista a carico del comodatario una prestazione, di qualsiasi natura, tale da non rilevare come corrispettivo per il godimento della cosa e che assuma, dunque, la semplice caratteristica di *modus* del rapporto e non di controprestazione.

La giurisprudenza per risolvere le controversie sorte in merito alla distinzione del contratto di comodato modale dal contratto di locazione vero e proprio ha stabilito una serie di criteri di valutazione:

1. l'entità del canone, valutato come reciproco della prestazione del concedente;
2. la durata del rapporto;
3. l'intento comune delle parti.

In via generale, le spese sostenute dal comodatario per i lavori

TAVOLA 1 - CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO DI COMODATO



effettuati sull'immobile durante la vigenza del rapporto di comodato possono essere distinte in due differenti tipologie:

— **spese di godimento**, eseguite per servirsi del bene;

— **spese sostenute** per la conservazione dell'immobile.

Salvo specifici accordi contrattuali tra le parti, nel primo caso il comodatario non ha diritto alla restituzione delle spese sostenute; nel secondo caso le spese sono da intendersi come anticipate, se sostenute in caso di urgenza e necessità e come tali devono essere rimborsate dal comodante; qualora si tratti di spese straordinarie, non sostenute per necessità o urgenza, il comodatario non potrà richiederne il rimborso in quanto non ha diritto all'indennizzo per le migliorie.

Il comodato di beni mobili registrati

In relazione al contratto di comodato di autovetture (motocicli, furgoni, ecc.), un aspetto rilevante è quello legato alla responsabilità del danno subito o causato in relazione alla circolazione del veicolo.

In caso di danno subito il comodatario, in quanto titolare della sola detenzione della cosa non può chiedere al terzo l'indennizzo per la riparazione dell'autovettura danneggiata, ma solo ed esclusivamente il risarcimento per danni subiti per il mancato utilizzo della cosa.

Il comodatario può ricorrere alla c.d. surrogazione legale ai sensi dell'art. 1203 del c.c. quando dimostri di aver sostenuto le spese per la riparazione del veicolo

stesso, direttamente o tramite il risarcimento al comodante.

Per applicazione del disposto contenuto all'art. 1804 c.c. le spese legate all'utilizzo del veicolo, come le spese per il consumo di carburante, dell'olio motore, dei pneumatici sono a carico esclusivo del comodatario, così come le spese sostenute per la riparazione da danni provocati al veicolo per un suo utilizzo non corretto o incauto.

Sono invece a carico dal comodante le spese straordinarie sostenute in caso di necessità ed urgenza.

Per quel che concerne le spese relative alle assicurazioni RCA ed altre tasse automobilistiche, le stesse sono da considerarsi a carico del comodante in quanto proprietario del mezzo a meno che non pattuito diversamente nel contratto di comodato.

Il comodato di beni mobili: macchinari, attrezzature ed impianti industriali

Il contratto di comodato ha avuto grande diffusione anche nel settore industriale e commerciale soprattutto negli ultimi anni, infatti lo schema del contratto di comodato, in quanto adattabile a qualunque categoria di bene, consente alle società di sfruttare tale negozio giuridico per concedere in comodato non solo attrezzature e macchinari, ma addirittura interi impianti di produzione o distribuzione. Per la ripartizione delle spese, salvo specifiche pattuizioni contrattuali, vale quanto affermato in precedenza in ordine alle spese ordinarie e straordinarie.

Aspetti fiscali

L'ammortamento dei beni concessi in comodato e la deducibilità fiscale

La deducibilità delle quote di ammortamento di un bene concesso in comodato è ammessa esclusivamente per il comodante, mentre è sempre esclusa per il comodatario, anche se questi è titolare di un reddito d'impresa.

Infatti, contrariamente a quanto avviene per il contratto di affitto di azienda, nel contratto di comodato il comodatario non è tenuto a risarcire il comodante per il deterioramento dei beni oggetto del contratto (ai sensi dell'art. 1807 c.c.). Per questo motivo, si ritiene, l'Amministrazione finanziaria riconosce la deducibilità delle quote di ammortamento accantonate nell'apposito fondo da parte del comodante, a condizione che trattasi di beni riconosciuti quali strumentali ai sensi dell'art. 102 D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917¹.

I beni immobili strumentali

La deducibilità delle quote di ammortamento dei beni immobili relativi alle imprese commerciali è sancita in funzione della categoria di immobili strumentali: quelli definiti strumentali per natura e quelli che acquistano la qualifica di strumentali per destinazione.

¹ Cfr. Sentenza della Commissione tributaria Centrale Sez. XX n. 1893 del 17 maggio 1993, la quale ha stabilito che «la strumentalità di un bene non viene meno in presenza di un contratto di comodato».

Gli immobili «strumentali per natura» sono gli immobili che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione a meno che non siano sottoposti a radicali trasformazioni (immobili appartenenti alle categorie catastali C, D, ed A/10) e si considerano tali a prescindere dalla loro destinazione o dal loro uso. Per lo stesso motivo gli immobili appartenenti a questa categoria di beni strumentali non sono produttivi di reddito di fabbricati, anche qualora siano dati in comodato.

Gli immobili «strumentali per destinazione» sono gli immobili non strumentali per natura utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa.

Il processo di ammortamento fiscale è deducibile per il comodante in ogni caso in presenza di strumentalità per natura, unicamente, se soddisfatto il requisito di inerENZA per gli immobili strumentali per destinazione.

I beni mobili strumentali

Anche se non utilizzati direttamente dal proprietario (comodante), i beni mobili concessi in comodato possono essere considerati strumentali alla produzione dei ricavi dell'impresa.

Al fine di ammettere la deducibilità delle quote di ammortamento di questi beni concessi in comodato è indispensabile dimostrare l'inerENZA tra il contratto stesso e l'attività d'impresa svolta dal comodante.

Il requisito di inerENZA tra contratto di comodato e attività dell'impresa è riscontrabile ogni qualvolta l'utilizzo del bene strumentale da parte del comodata-

rio soddisfa un interesse dell'attività dell'impresa del comodante, non solo in termini di collegamento diretto tra comodato e ricavi, ma in generale in termini di vantaggi commerciali per l'impresa comodante.

Le quote di ammortamento del costo di tali beni possono, dunque, risultare deducibili a condizione che si dimostri l'esistenza di un rapporto di inerENZA tra il contratto di comodato e l'attività svolta dal comodante (ad esempio, la concessione in comodato delle macchine distributrici automatiche di bevande che consentono al proprietario/fornitore di ottenere dalla vendita dei prodotti distribuiti un maggior guadagno).

Le spese sostenute dal comodante

Le spese di manutenzione sostenute dal comodante, imputate alla voce B7 (Spese per servizi) del conto economico, sono deducibili, nell'esercizio in cui sono sostenute, nella misura massima del 5% del costo complessivo di tutti i beni materiali, inclusi i beni concessi in comodato, risultanti dal registro dei beni ammortizzabili all'inizio del periodo d'imposta, considerando gli acquisti e le vendite effettuate nell'esercizio in proporzione ai giorni. Le spese eccedenti il 5% possono essere ripartite, in quote costanti, nei cinque esercizi successivi (con conseguente rilevazione di imposte anticipate).

Le spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione con natura possono essere imputate ad aumento del costo dei beni cui le stesse si ri-

feriscono e ammortizzate unitamente al costo del bene incrementato.

Le spese sostenute dal comodatario

Poiché il Codice Civile non prevede alcuna disciplina per il rimborso delle spese per i miglioramenti e le addizioni apportate dal comodatario, devono ritenersi applicabili per analogia le disposizioni applicabili in materia di locazione.

Il comodatario non ha diritto alla restituzione delle spese sostenute per servirsi della cosa (spese inerenti al godimento o all'utilizzo), ma ha diritto alla restituzione delle spese straordinarie sostenute ed anticipate per la conservazione del bene a patto che non sia stato pattuito diversamente al momento della stipula del contratto.

In ogni caso, fino al termine del contratto di comodato, per il disposto del comma 2, art. 1282 c.c., il comodatario non ha diritto agli interessi sulle somme spettanti a titolo di rimborso per le spese straordinarie necessarie ed urgenti sostenute.

Le spese ordinarie, sostenute dal comodatario, sono deducibili interamente nell'esercizio in cui sono sostenute poiché, trattandosi di spese relative a beni di terzi e non a beni propri, non si applica la limitazione del 5% di cui all'art. 102, D.P.R. n. 917/1986.

Le spese di natura incrementativa sostenute dal comodatario (spese straordinarie), sono deducibili nel limite dalla quota imputabile a ciascun periodo d'imposta in proporzione alla durata residua del contratto di comoda-

to, come disposto dal comma 3, art. 108, D.P.R. n. 917/1986. Al termine del contratto di comodato, l'eventuale costo residuo di ammortamento è interamente deducibile nell'esercizio in cui il contratto si estingue (Tavola 2).

Il contratto di comodato e l'imposta sul valore aggiunto

Il rapporto di comodato non è classificabile né tra le cessioni di beni né tra le prestazioni di servizi, di cui art. 3, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, per tali motivi non è preso in considerazione dalla normativa Iva. Infatti la disciplina del D.P.R. n. 633/1972, in relazione alla prestazione di servizi, stabilisce che l'imposta sul valore aggiunto si applica soltanto sull'ammontare dei corrispettivi regolati fra le parti.

Al fine di vincere la presunzione legale di cessione o di acquisto il D.P.R. 10 ottobre 1997, n. 441, precisa che occorre fornire la prova della consegna in comodato (o a qualsiasi altro titolo non

traslativo della proprietà) dei beni mobili precedentemente acquistati, prodotti o importati, qualora il relativo contratto non sia stato stipulato in forma scritta. Al fine di superare la presunzione fiscale delle avvenute cessioni dei beni in questione il D.P.R. n. 441/1997 indica alcuni comportamenti cui attenersi (in alternativa):

- annotazione sul libro giornale o su altro libro tenuto a norma del codice civile;
- annotazione su apposito registro tenuto a norma dell'art. 39 del D.P.R. n. 633/1972;
- emissione del documento di trasporto con relativa causale «comodato d'uso»;
- annotazione su uno dei registri Iva.

Al termine del contratto di comodato, si possono verificare le seguenti ipotesi:

1. La restituzione al proprietario (comodante) del bene concesso in comodato: in tale caso non si determina alcuna conseguenza ai fini Iva e le eventuali presunzioni di cessione sono superate fornendo la prova dell'av-

venuta restituzione del bene con:

- a) emissione del documento di trasporto con relativa causale «reso da comodato d'uso»; oppure
- b) annotazione nella colonna «scarico» dell'eventuale registro tenuto per certificare i beni ricevuti a titolo diverso da quello traslativo.

2. Trasformazione del comodato in locazione o noleggio di bene mobile: in tale caso l'operazione rileva ai fini Iva al momento del pagamento del corrispettivo pattuito per la locazione o il noleggio ai sensi del comma 3, art. 6, D.P.R. n. 633/1972.

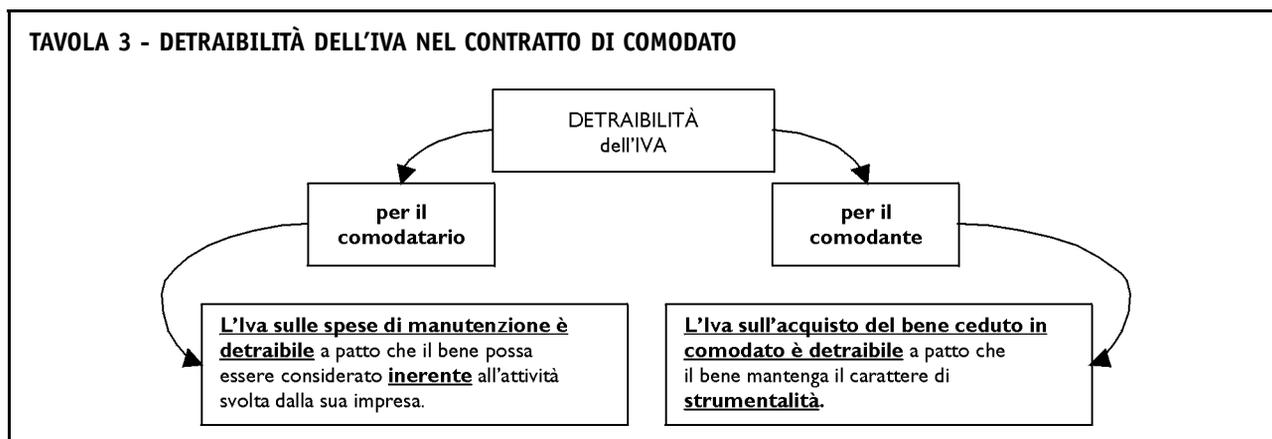
3. Vendita al comodatario del bene oggetto del comodato: l'operazione rileva ai fini Iva immediatamente in quanto per il combinato disposto degli art. 6, comma 1, e 21 del D.P.R. n. 633/1972, le cessioni si considerano effettuate nel momento della consegna o spedizione dei beni mobili e per ogni operazione imponibile effettuata deve essere emessa la fattura.

Nel caso in cui, per mancata re-

TAVOLA 2 - LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIE ED INCREMENTATIVE



TAVOLA 3 - DETRAIBILITÀ DELL'IVA NEL CONTRATTO DI COMODATO



stituzione alla scadenza del contratto o per eccessivo deterioramento del bene concesso in comodato, il comodatario sia tenuto a corrispondere una determinata somma al comodante, tale importo ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.P.R. n. 633/1972, non rientra tra le operazioni rilevanti ai fini Iva, in quanto costituisce una penalità per inadempimento contrattuale.

Al fine di evitare che, in sede di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria, l'operazione di cessione dei beni in comodato gratuito possa essere riqua-
 qualificata come una consegna in conto visione o in prova del bene, con conseguente obbligo di fatturazione decorso un anno dalla consegna dello stesso (regola contenuta nell'art. 6, comma 1, D.P.R. n. 633/1972), nonché per superare la presunzione legale di cessione già sopra esposta, è consigliabile che il contratto di comodato gratuito venga stipulato per iscritto.

La detraibilità dell'imposta sul valore aggiunto nel contratto di comodato

La detraibilità dell'imposta sul

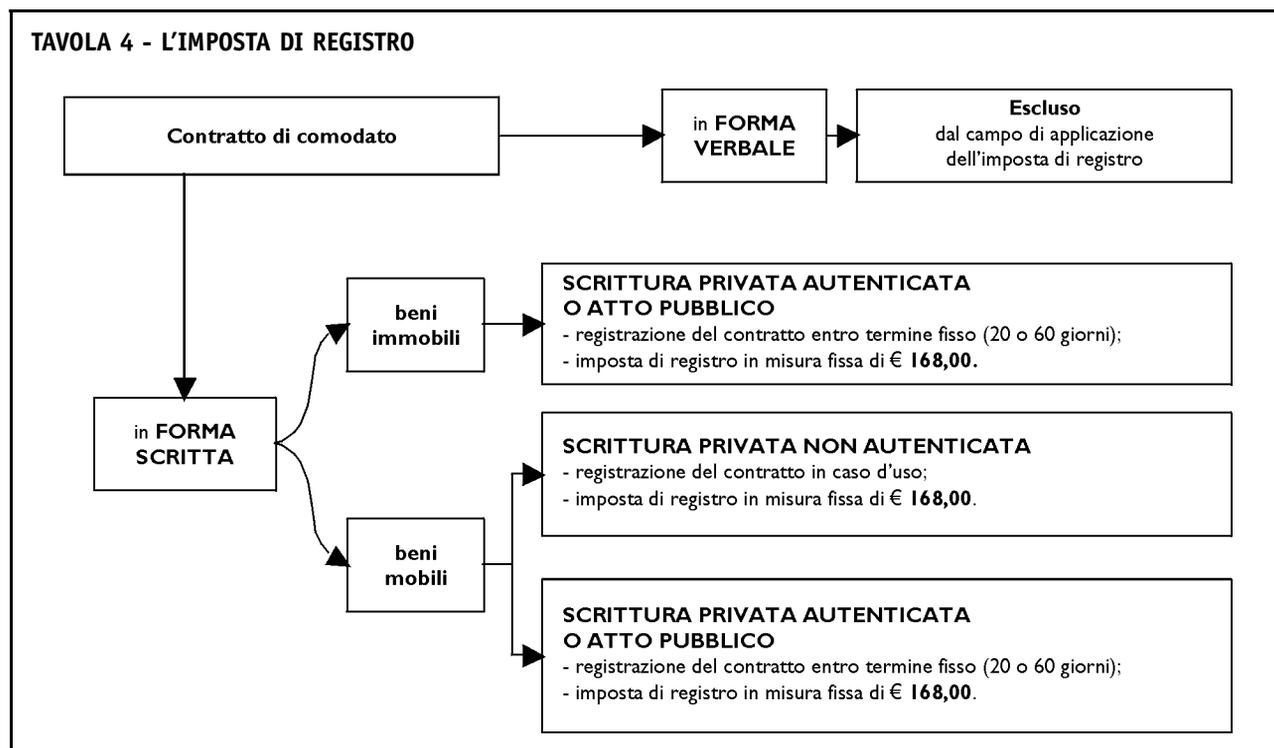
valore aggiunto dei beni acquistati e successivamente concessi in comodato è subordinata all'esistenza del rapporto di inerenza tra il contratto di comodato e l'attività svolta dal comodante (Tavola 3).

Il diritto alla detrazione sancito al comma 1, art. 19, D.P.R. n. 633/1972, spettante in via generale per tutti i beni e servizi acquistati nell'esercizio dell'impresa, arte o professione, viene meno qualora i beni e servizi vengano utilizzati per operazioni esenti o comunque non soggette o escluse dal campo di applicazione dell'imposta. Il comodante, quindi, nell'ambito di un'attività, normalmente soggetta ad Iva, e con ordinario regime di detraibilità dell'imposta, può detrarre l'imposta assolta sull'acquisto del bene concesso in comodato qualora sia verificato il principio di inerenza tra il contratto di comodato e l'attività del comodante. A tal proposito, come specificato nella Risoluzione Ministeriale 10 gennaio 2002, n. 9, i beni concessi in comodato possano essere considerati strumentali quando l'attività del comodatario sia funzionale a quella del comodante.

Qualora il bene ammortizzabile concesso in comodato perda il carattere di strumentalità, prima che sia decorso il quinto anno dalla sua entrata in funzione, il comodante ai sensi del comma 2, dell'art. 19-bis2, D.P.R. n. 633/1972, deve rettificare la detrazione effettuata nella misura di tanti quinti dell'imposta quanti sono gli anni mancanti al compimento del quinquennio. La detrazione dell'imposta come stabilito al comma 3, dell'art. 19-bis2, D.P.R. n. 633/1972, deve essere rettificata anche nel caso in cui, entro i quattro anni successivi dall'entrata in funzione dei beni ammortizzabili concessi in comodato, intervengono mutamenti nel regime fiscale delle operazioni attive, nel regime di detrazione dell'imposta sugli acquisti o nell'attività che comportano la detrazione dell'imposta in misura diversa da quella già operata². Per il comodatario, la detraibilità dell'imposta sulle spese di manutenzione ordinaria sostenute per il bene in comodato è ammessa a patto che il bene possa esser

² Per gli immobili la rettifica alla detrazione opera nei dieci anni successivi all'acquisto.

TAVOLA 4 - L'IMPOSTA DI REGISTRO



considerato inerente all'attività esercitata dallo stesso in tal senso si è espressa la Risoluzione Ministeriale del 5 ottobre 1988, n. 461413.

L'imposta di registro

L'imposta di registro viene applicata agli atti scritti a contenuto patrimoniale, formati in Italia o all'estero, aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali, la locazione, il comodato di beni mobili o immobili e l'affitto di beni immobili situati in Italia (Tavola 4).

L'imposta di registro applicata ai contratti di comodato redatti in forma scritta si applica in base alla categoria di bene oggetto del contratto di comodato:

— il contratto di beni immobili, redatto in forma scritta, deve essere registrato entro il termine fisso stabilito in 20 giorni per

gli atti stipulato in Italia, 60 giorni per gli atti stipulati all'estero. L'imposta da assolvere è pari ad Euro 168,00 (importo in vigore dal 1° febbraio 2005 modificato dal D.L. del 21 gennaio 2005, n. 7), come risulta dall'art. 11, tariffa parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131;

— il contratto di comodato relativo a beni mobili, redatto con scrittura privata autenticata o con atto pubblico, deve essere registrato nel termine fisso di 20 giorni per gli atti stipulato in Italia, 60 giorni per gli atti stipulati all'estero con il pagamento dell'imposta in misura fissa pari ad Euro 168, come risulta dall'art. 11, tariffa parte I allegata al del D.P.R. n. 131/1986;

— nel caso di beni mobili, il contratto redatto con scrittura privata non autenticata deve essere registrato solo in caso d'uso con il relativo pagamento dell'impo-

sta in misura fissa pari ad Euro 168,00, come indicato all'art. 3, tariffa parte II, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

Stando alla precisazione contenuta nella Risoluzione 6 febbraio 2001, n. 14, i contratti verbali di comodato, sia che abbiano ad oggetto beni immobili che beni mobili, non sono soggetti all'obbligo della registrazione.