



## LOCAZIONE DI IMMOBILE IN COMODATO

(a cura della Segreteria FIMAA MiLoMB)

*In caso di comodato, il comodatario, cioè colui che ha ricevuto il bene, deve custodirlo e conservarlo e non può servirsene per un uso diverso da quello stabilito nel contratto e non può concedere il godimento dell'immobile a un terzo se il proprietario non lo consente espressamente.*

La maggior parte dei contratti di comodato d'uso gratuito di immobili ad uso abitativo contiene una clausola che vieta al comodatario di dare in locazione il bene ad altri soggetti.

Infatti il comodato è un contratto "di favore" che consente a chi riceve l'immobile di usarlo senza pagare alcun canone ed è frequentemente utilizzato tra parenti.

Ma proprio per questo si presta ad operazioni elusive: se il contratto di comodato non contiene il divieto che abbiamo appena visto, ed anzi il proprietario lo consente, il comodatario potrà affittare quell'immobile ad altri, perché ne ha la legittima disponibilità che gli è stata concessa dal proprietario, quindi il comodatario può affittare l'immobile se il proprietario non glielo vieta.

In questo caso, però, il comodatario stipula il contratto di locazione con gli inquilini e il proprietario non è parte di questo rapporto; i canoni saranno stabiliti e incassati dal comodatario, senza alcun intervento del proprietario, ma il rapporto base dal quale è scaturito il contratto originario di comodato resta in vigore, con la caratteristica che esso vincola esclusivamente le parti che lo hanno stipulato e non i successivi inquilini.

Questo comporta che il reddito della locazione viene comunque imputato al proprietario dell'immobile e non al comodatario e questo può portare facilmente all'accertamento fiscale sui redditi di affitto di case date in comodato.

L'Agenzia delle Entrate richiede il pagamento delle imposte sui redditi di locazione al proprietario e non al comodatario.

Inoltre, una recente sentenza della Corte di Cassazione ha affermato espressamente che il proprietario comodante è obbligato a dichiarare i redditi della locazione concessa dal comodatario a terzi e a pagare le imposte.

Questa sentenza riguardava proprio immobili concessi in comodato da padre a figli e da questi ultimi poi locati a terzi. Il contratto di comodato prevedeva la possibilità per il comodatario di concedere ad altri l'uso della cosa ed è stata giudicata ininfluyente perché l'elusione non è consentita: il metodo di concedere in comodato a parenti i propri immobili affinché li affittino loro ad estranei non funziona e tutti i canoni percepiti o comunque stabiliti nel contratto di locazione rimangono attribuibili al proprietario, che dovrà dichiararli e pagare le tasse.

L'unica parziale eccezione a questa regola è quella delle locazioni brevi, di durata non superiore ai 30 giorni, per le quali il comodatario può – attenzione che si tratta di una facoltà e non di un obbligo – dichiarare egli stesso, al posto del proprietario, i redditi percepiti, ma in tal caso non potrà utilizzare il regime di favore della cedolare secca e i proventi andranno indicati in dichiarazione tra i redditi diversi.