

Comodato impossibile fra comproprietari

Cassazione/2

Illegittime le prassi di concessioni incrociate fra titolari degli immobili

La Corte di cassazione, con sentenza n. 37346 del 20 dicembre 2022, interviene per la prima volta sul caso di comodato tra comproprietari.

Il caso riguarda un'agevolazione prevista da un regolamento comunale, ma i principi enunciati sono perfettamente applicabili alla riduzione del 50% dell'imposta prevista nel caso di immobili concessi in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado che li utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato (articolo 1, comma 747, lettera c) della legge 160/2019).

Spesso si verifica l'ipotesi di comodato incrociato tra soggetti (padre/figlio) comproprietari delle abitazioni. Ad avviso di Ifel (Faq del 24 febbraio 2016), in situazione di comproprietà fra più soggetti di un immobile, il conferimento del godimento dell'intero bene a uno solo non dovrebbe essere qualificabile come comodato, in quanto uno dei due

soggetti utilizza il bene in qualità di comproprietario e non comodatario, anche se (si precisa) non si rinviene nella normativa elementi ostativi al diritto all'agevolazione se i comproprietari rispettano tutti i requisiti previsti dalla norma.

La risposta è convalidata solo in parte dalla Corte di Cassazione. Nella sentenza, la Corte osserva che nel caso di agevolazioni su fabbricati concessi in uso gratuito a parenti, la fattispecie è riferita alla sola ipotesi in cui il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento conceda in comodato l'immobile a un parente che non possa vantare su di esso alcun diritto reale o personale di godimento, per destinarlo ad abitazione principale per sé e per la propria famiglia; ne discende «che non può rientrarvi la diversa ipotesi di concessione in comodato tra comproprietari del medesimo immobile, in quanto, il presupposto dell'esenzione pro quota per il comproprietario che l'abbia - o per i comproprietari che l'abbiano - destinato ad abitazione principale è fondato proprio sulla titolarità della quota di comproprietà e prescinde da una concessione in comodato da parte del comproprietario ivi non residente».

—P.Mir.

RIPRODUZIONE RISERVATA

