

## Comodato modale di un immobile

*Aspetti fiscali per le imprese*

Giuseppe Rebecca - Dottore commercialista di Vicenza, Partner *Synergia Consulting Group*

### Generalità

Il contratto di comodato, di beni mobili e soprattutto immobili, è per sua natura gratuito. Esistono peraltro anche contratti di comodato onerosi. Il comodato modale è una particolare fattispecie di comodato, ove il comodatario si impegna a sostenere un onere, un modo appunto. Il caso tipico può essere il seguente: villa monumentale, di proprietà di persona fisica o di società immobiliare non operativa, data in comodato modale a impresa industriale o commerciale che la usa per suoi fini (uffici, oppure per ospitare riunioni di clienti, fornitori, dipendenti). Il modo può essere costituito da lavori, manutenzione, custodia o altro. Il proprietario ben può riservarsi una parte del bene in godimento esclusivo o promiscuo. Il comodatario si impegna a custodire il bene, a mantenerlo ed eventualmente a effettuare dei lavori (manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione).

### Effetti

In questo modo, il proprietario ha il bene mantenuto e custodito, senza sostenerne gli oneri.

D'altro canto, il comodatario ha la possibilità di avere la disponibilità di un bene, anche importante, sostenendo solo due tipi di oneri:

1. spese correnti (luce, acqua, telefono, riscaldamento, pulizia, manutenzione ordinaria, custodia, giardino ecc);
2. spese straordinarie per eventuali lavori.

Per tutto quanto sopra, essendo l'utilizzo del bene inerente all'attività per il comodatario, si ha piena detraibilità dell'IVA sugli acquisti e imputazione degli oneri a conto economico, eccetto per le spese straordinarie.

Per queste si potrà optare, secondo i casi, o per l'imputazione diretta nell'esercizio, oppure per l'imputazione in base alla residua durata del contratto di comodato o nel quinquennio.

Il contratto di comodato è soggetto a imposta fissa di registro (artt. 5 e 11 della tariffa, parte prima, e art. 3 della tariffa, parte seconda, del D.P.R. 131/1986).

### Osservazioni varie

Si evita qui di riportare le analisi giuridi-

che e giurisprudenziali relative al comodato modale.<sup>(1)</sup>

Quello che interessa è se l'operazione sia o meno fattibile, sotto l'aspetto civilistico e tributario, da parte di imprese che prendono in comodato un immobile e sostengono spese, magari anche rilevanti. Ora, da un punto di vista civilistico, *nulla quaestio*. Ove l'immobile sia utilizzato dall'impresa per suoi fini istituzionali, le spese sostenute sono a essa imputabili e saranno conseguentemente rilevate a conto economico (nell'esercizio, o in quote o in base alla durata residua del contratto).

Sotto l'aspetto tributario, acclarata l'inerenza civilistica, non si riscontrano problematiche. Certamente è importante il tipo di utilizzo che si fa del bene. Se l'utilizzo è diretto (saloni, uffici di rappresentanza, *show rooms*), nessun problema. Nel caso in cui il bene non fosse utilizzato direttamente, si potrebbero porre dei problemi circa l'inquadramento della fattispecie.

### Comodato: spese di pubblicità o di rappresentanza?

Nel caso in oggetto (villa detenuta in base a un contratto di comodato modale) si deve chiarire se le spese sostenute rientrano tra le spese di pubblicità, interamente deducibili, o tra le spese di rappresentanza, deducibili solo per un terzo in quote costanti in cinque esercizi. La distinzione tra le due tipologie di spesa non è sempre chiara, né tantomeno facile, visto che entrambe rientrano nelle spese promozionali e che nel nostro ordinamento non esiste una definizione esplicita. In gene-

rale, si può dire che le spese di pubblicità sono quelle che hanno la finalità di aumentare in modo diretto o indiretto le vendite reclamizzando i prodotti dell'azienda, il marchio o l'azienda stessa. Le spese di rappresentanza, invece, hanno sempre la caratteristica di favorire le vendite, fornendo un'immagine positiva e di prestigio dell'azienda, ma inglobano anche aspetti di liberalità.

### Interventi dell'Amministrazione finanziaria e del Comitato consultivo sulle norme antielusive

L'Amministrazione finanziaria è stata spesso chiamata a chiarire il trattamento da riservare in relazione a casi specifici. Con ris. min. n. 9/204 del 17 giugno 1992 si è cercato di fornire una definizione delle spese di rappresentanza, definite come quelle spese sostenute al fine di offrire al pubblico un'immagine positiva dell'impresa e della sua attività in termini di floridezza ed efficienza. Altra caratteristica delle spese di rappresentanza è stata individuata nella mancanza di corrispettività oppure nella sproporzione tra prestazioni e controprestazioni previste. Con ris. n. 316/E del 2 ottobre 2002 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito, in relazione a un caso specifico, che le spese in oggetto (relative a un servizio di bus navetta da e per la fiera, cene a buffet e spettacoli circensi, alcuni a ingresso libero) appaiono finalizzate, nell'ambito di una manifestazione fieristica di promozione delle vendite, all'intrattenimento dei potenziali clienti

<sup>(1)</sup>Per un approfondimento del tema, esclusivamente sotto l'aspetto giuridico, vedasi A. Mora, *Il comodato modale*, Giuffrè Editore, Milano, 2001.

dell'azienda e a stabilire un significativo contatto con la comunità nella quale essa opera e non appaiono idonee a mascherare quelle manovre elusive che la norma vuole contestare. Tali spese devono quindi essere considerate spese di pubblicità.

La ris. min. n. 148 del 17 settembre 1998, relativa al trattamento da riservare alle spese relative alla locazione di un appartamento da destinare all'organizzazione di colazioni di lavoro e di eventuali brevi soggiorni fuori sede da parte dei propri clienti, ha ritenuto tali spese appartenenti alle spese di rappresentanza. Il Comitato consultivo sulle norme antielusive, con parere n. 1 del 19 febbraio 2001, ha considerato, ai fini della distinzione tra spese di pubblicità e spese di rappresentanza, l'incidenza della spesa sostenuta per ospitare i propri clienti, in relazione a una manifestazione fieristica, sulle vendite realizzate durante la fiera. Considerando che tale incidenza era inferiore a quella relativa alle spese sostenute per la vendita realizzata mediante metodi tradizionali e che le vendite derivanti dai contratti conclusi durante tale manifestazione costituivano una parte rilevante delle vendite complessive, il Comitato ha ritenuto di farle rientrare tra le spese inerenti all'adozione di una particolare tecnica di vendita e quindi interamente deducibili. In conclusione, si può affermare che si devono valutare, caso per caso, gli obiettivi realmente perseguiti dal contribuente e la compatibilità della fattispecie con la *ratio* della norma.

## Conclusioni

Nel caso di un comodato modale di una villa monumentale, le spese sostenute in relazione al contratto il cui modo è costituito dalla custodia del bene, dal suo mantenimento e dall'eventuale effettuazione di lavori, se l'immobile è destinato a ospitare riunioni di clienti, fornitori e dipendenti, possono essere classificate in modo diverso, a seconda che vengano o meno rispettati alcuni requisiti.

Nel caso in cui si effettuino delle vendite, qualora queste abbiano un peso rilevante sul valore delle vendite complessive, tali spese (quelle del comodato modale) possono essere considerate inerenti all'adozione di una particolare tecnica di vendita, in analogia a quanto previsto dal Comitato consultivo sulle norme antielusive, con parere n. 1 del 19 febbraio 2001. Per valutarne la congruità poi, si dovrà calcolare l'incidenza, da raffrontare con le spese sostenute per le vendite correnti.

Nel caso invece in cui nell'immobile in questione non si effettuino delle vendite e l'utilizzo del bene non fosse diretto e continuato, in definitiva se l'immobile fosse utilizzato solo saltuariamente, ciò farebbe qualificare le spese come spese di rappresentanza e quindi con IVA indetraibile e deducibilità solo in parte. Certo che, al di là del caso dell'utilizzo diretto da parte dell'impresa, il discrimine tra utilità collegata alle vendite o meno non è unitariamente determinato.