

L'Esperto Risponde
7.10.2013

REDDITI D'IMPRESA I CANONI INCASSATI PRIMA DELL'OPZIONE «RENT TO BUY»

Siamo un'impresa di costruzione che ha dovuto acquistare, a fine 2011, un immobile abitativo da un'impresa immobiliare, per conto della quale avevamo costruito diversi stabili. Ora, ci sarebbe la possibilità di stipulare un contratto "rent to buy" con opzione di acquisto finale. Vorrei sapere come andranno trattati i canoni incassati prima dell'acquisto, tanto ai fini Iva, quanto ai fini reddituali. Al momento della futura vendita, come andranno rettificati contabilmente i canoni incassati negli anni precedenti, che verrebbero tramutati in acconto prezzo?

O. L. - FOSSOMBRONE

L'operazione descritta, da quanto si comprende, è una locazione con esercizio facoltativo da parte del locatario del diritto di riscatto; non si è quindi in presenza di una clausola vincolante per entrambe le parti. Proprio per il fatto che la clausola di trasferimento non è vincolante per entrambe le parti, ma è una mera facoltà unilaterale (opzione per il locatario), si verifica la seguente situazione:- ai fini Iva l'operazione non rientra tra quelle il cui effetto traslativo è immediato, ciò ai sensi del combinato disposto dell'articolo 6, comma 1 e 2, del Dpr 633/72. Quindi, il canone verrà sottoposto a fatturazione con gli ordinari criteri di cui all'articolo 6 del Dpr 633/72, e così il corrispettivo per l'eventuale vendita;- ai fini delle imposte sul reddito, l'articolo 109, comma 2, lettera a) del Tuir (risoluzione 1 agosto 2008, n. 338) anticipa l'effetto della cessione solo per i contratti di locazione con clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti. Pertanto, si ritiene che i canoni di locazione generino ricavi nei vari esercizi di competenza, senza che nulla incida la presenza dell'opzione di acquisto sino all'effettivo esercizio. In caso di effettivo acquisto da parte del locatario, e quindi imputazione dei canoni pagati in conto prezzo di acquisto, si avrà un ricavo (trattandosi di immobile merce) pari al corrispettivo di vendita, che risulterà però pagato solo per la parte residua rispetto ai canoni di locazione già pagati, con la conseguenza che questi ultimi generano nell'esercizio di cessione una sopravvenienza passiva. In altre parole, nell'esercizio in cui si perfeziona la vendita dell'immobile per esercizio dell'opzione da parte del locatario/cessionario, si registra un ricavo pari all'intero corrispettivo ed una sopravvenienza passiva pari ai canoni di locazione già percepiti ed imputati a ricavo negli esercizi precedenti ora imputati in conto prezzo di cessione. Ed ecco la corretta scrittura contabile. Negli esercizi in cui sussiste la locazione: Banca c/c Canoni di locazione (voce di ricavo) Nell'esercizio di cessione Crediti verso clienti (per intero corrispettivo lordo di cessione) A Ricavo Sopravvenienza passiva A Credito verso cliente (per parte riferita a canoni locativi già incassati).