

La Settimana Fiscale

8.11.2013 - n. 41 - p. 36

"RENT TO BUY" - PROFILI FISCALI - CHIARIMENTI DELLO STUDIO DEL NOTARIATO 490-2013/T

di D'Andò Vincenzo

QUADRO NORMATIVO

Il *rent to buy* è una delle forme contrattuali che negli ultimi anni, anche a causa della forte flessione del mercato immobiliare, sta riscontrando in maniera crescente le attenzioni degli operatori del settore. Questa forma contrattuale, che richiama la disciplina della locazione e della vendita, consente ad un soggetto di poter disporre da subito di un immobile a fronte del pagamento di un canone di locazione, con la possibilità di rinviare l'acquisto ad un momento successivo. Dal lato fiscale il *rent to buy* (cd. locazione-vendita), inteso come contratto di locazione finalizzato ad una successiva compravendita, sconta una doppia imposizione, sia quella diretta (disposizioni del Tuir) sia quella indiretta (Iva e imposta di registro). Sul tema il Consiglio nazionale del Notariato ha pubblicato nel mese di agosto 2013 lo Studio n. 490-2013/T nel quale, dopo spunti di riflessione sulla particolare disciplina, propone l'introduzione di un credito d'imposta che consenta ad entrambe le parti del contratto, acquirente e venditore, di recuperare, al momento della vendita, le imposte versate sui canoni di locazione, almeno per quanto riguarda l'imposta diretta, limitatamente ai canoni imputati al corrispettivo dovuto per la successiva compravendita.

"RENT to BUY" - PROPOSTA del NOTARIATO: il Consiglio nazionale del Notariato, con lo Studio n. 490-2013/T, relativo alle questioni ed agli spunti di riflessione, ha approfondito i profili fiscali del cd. *rent to buy*.

In tema, peraltro, lo stesso Consiglio nazionale del Notariato ha di recente sottoposto all'attenzione del Legislatore l'opportunità di intervenire non solo sul piano tributario, ma anche sotto il profilo civilistico, per promuovere l'utilizzo di questa formula contrattuale che potrebbe favorire la ripresa delle contrattazioni nel settore immobiliare.

La proposta di modifica del regime tributario del *rent to buy* è stata presentata il 25.6.2013 in occasione dell'audizione formale del Consiglio nazionale del Notariato per l'indagine conoscitiva sulla tassazione degli immobili in commissione finanze del Senato.

La proposta auspica l'introduzione di un meccanismo di credito d'imposta che assicuri, sia all'acquirente sia al venditore, il recupero, almeno in parte, al momento della vendita, delle imposte versate sui canoni di locazione, limitatamente ai canoni imputati in tutto o in parte al corrispettivo dovuto per la successiva compravendita.

In atto, con il termine *rent to buy* viene intesa un'operazione unitaria (che può svilupparsi in forme diverse) con la quale viene assicurata, a chi ha intenzione di acquistare un immobile (solitamente la prima casa), la possibilità di conseguire da subito il godimento dell'immobile individuato, con pagamento di un canone di locazione periodico e di rinviare ad un momento successivo l'acquisto del diritto di proprietà sull'immobile ed il pagamento del corrispettivo residuo, imputando, eventualmente, in tutto o in parte, al corrispettivo ancora dovuto i canoni pagati in precedenza.

Si tratta di operazioni che presentano, quindi, innegabili analogie con (o che possono strutturarsi mediante) figure contrattuali quali la locazione con opzione di acquisto e la locazione collegata con un preliminare di futura vendita (con obbligo unilaterale o bilaterale), cui segue l'atto (l'accettazione dell'opzione o il contratto definitivo) che produce l'effetto traslativo della proprietà.

Attualmente dette operazioni scontano, sia dal lato dell'acquirente sia dal lato del venditore, una doppia imposizione: inizialmente come locazione ed al momento del trasferimento, come vendita.

IVA: ai fini dell'Iva, ai sensi dell'art. 2, co. 2, D.P.R. 633/1972, sono equiparate alle cessioni "le locazioni con clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti" le quali assumono rilievo, ai fini dell'individuazione del momento impositivo, fin dalla stipula del contratto (art. 6, D.P.R. 633/1972).

Pertanto, l'imposta si applica sull'intero prezzo pattuito tra le parti per la futura vendita mentre il pagamento dei canoni, considerati componenti del prezzo della cessione, è escluso dall'imposta.

In tale contesto, la Corte di Cassazione, con la Sentenza 13.9.2013, n. 20975, ha stabilito che le operazioni di locazione immobiliare con patto di

futura vendita, o con prelazione di vendita, devono essere assoggettate ad Iva al momento della stipula del contratto di locazione e non a quello del successivo rogito notarile per il trasferimento della proprietà dell'immobile.

Il rinvio della contabilizzazione dei corrispettivi, che di fatto posticipa il pagamento del tributo e realizza un indebito risparmio d'imposta, è equiparabile ad un caso di elusione fiscale, poiché il contribuente non può liberamente gestire le poste di bilancio e, quindi, decidere quando versare le imposte relative al reddito imponibile.

Dal canto suo, l'Agenzia delle Entrate, con la C.M. 21.6.2011, n. 28/E, definisce la locazione con clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti, agli effetti dell'Iva, come il contratto con cui le parti, da un lato, dispongono di attribuire immediatamente il godimento del bene oggetto dello stesso, stipulando una locazione e, dall'altro, si obbligano entrambe a concludere successivamente un atto a contenuto traslativo della proprietà del medesimo bene locato.

Pertanto, osserva il Notariato, se nell'operazione di *rent to buy* si ravvisa una locazione combinata ad un contratto preliminare con obbligo bilaterale e la stessa è effettuata in regime Iva di imponibilità, obbligatoria o per opzione (e quindi deve trattarsi di operazione posta in essere dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice del fabbricato abitativo), essa potrebbe essere considerata dall'Agenzia delle Entrate fin da subito quale cessione di beni, con la conseguenza dell'immediata tassazione sull'intero prezzo (in tal caso restando irrilevanti quindi le pattuizioni relative al recupero dei canoni in sede di pagamento del prezzo).

Varrebbero, quindi, anche i requisiti e le condizioni di applicazione dell'aliquota Iva per l'applicazione dell'aliquota ridotta nella misura del 4% ai fini delle cd. agevolazioni prima casa.

Quanto al successivo contratto di cessione, lo stesso dovrebbe essere registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa perché relativo ad un'operazione soggetta ad Iva.

In altri casi, conclude lo studio del Notariato, le operazioni di *rent to buy* si configurano come locazione combinata con un'opzione (o un preliminare con obbligo unilaterale), in base alla quale l'inquilino, ad una determinata scadenza e ad un prezzo pattuito, ha facoltà di acquistare la proprietà.

Ritenendosi applicabile, in queste ipotesi, in primo luogo la disciplina Iva del contratto di locazione e, poi, quella della cessione, si pone il problema dell'eventuale rilevanza, agli effetti di tale imposta, del recupero, in sede di pagamento del prezzo di vendita, delle somme già corrisposte nel corso della locazione come canoni.

In particolare, qualora la locazione sia collegata ad un'opzione, che attribuisce al conduttore, ad una certa data, la facoltà (e non l'obbligo) di acquistare l'immobile, si applicano separatamente la disciplina fiscale della locazione e quella della vendita, con il problema del recupero delle somme già corrisposte come canoni e scomputate dal prezzo finale.

In tal caso, ove il recupero sia realizzato:

- mediante riduzione del prezzo di vendita, allora l'Iva applicata sui canoni, dovrebbe, poi, essere applicata solo sulla somma residua, che rappresenta contrattualmente il corrispettivo della cessione;
- mediante conversione dei canoni in prezzo, allora in tale seconda ipotesi, ponendosi il problema della duplicazione dell'Iva (inizialmente pagata sui canoni e poi nuovamente dovuta sull'intero "prezzo" pattuito in contratto per la vendita), il Notariato ritiene che sia possibile effettuare la procedura di variazione in diminuzione, ex art. 26 co. 2, D.P.R. 633/1972.

IMPOSTA di REGISTRO: ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro (dovuta ordinariamente in misura proporzionale, e salvo eventuali trattamenti di favore, sia per le operazioni aventi ad oggetto fabbricati abitativi esenti dall'Iva, ai sensi dell'art. 10, nn. 8 e 8-bis, D.P.R. 633/1972, sia per le operazioni poste in essere da soggetti privati), occorre verificare, riguardo alla locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti, se il contratto possa essere unitariamente assoggettato ad imposta di registro (almeno nell'ipotesi di trasferimento automatico) o se invece la stessa imposta debba essere distintamente applicata ai singoli negozi attraverso i quali si realizza l'operazione, cioè alla locazione, al preliminare ed al contratto definitivo.

"RENT to BUY" - ASPETTI FISCALI

Iva	<p>Locazione con contratto preliminare La locazione combinata ad un contratto preliminare con obbligo bilaterale (da parte di un'impresa costruttrice) potrebbe essere considerata subito una cessione di beni, con la conseguenza dell'immediata tassazione sull'intero prezzo. Il successivo contratto di cessione dovrebbe essere registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa.</p> <p>Locazione combinata con opzione Se invece vi è una locazione combinata con un'opzione (o preliminare con obbligo unilaterale), in base alla quale l'inquilino, ad una determinata scadenza e ad un prezzo pattuito, ha facoltà di acquistare la proprietà, applicandosi l'Iva sul contratto di locazione e poi sulla cessione, si pone il problema dell'eventuale rilevanza del recupero dell'Iva, in sede di vendita, dei canoni già corrisposti.</p> <p>Il recupero può avvenire con la riduzione del prezzo di vendita oppure con l'imputazione dei canoni al prezzo della cessione.</p> <p>Con la riduzione del prezzo della cessione, l'Iva si applicherebbe sui canoni di locazione (operazioni poste dai costruttori) e poi solo sulla somma residua.</p> <p>Nel caso di imputazione dei canoni al prezzo della cessione, se le somme pagate sono qualificate come acconti della cessione, allora sono da assoggettare ad Iva, mentre i canoni seguono la tassazione delle locazioni.</p>
Imposta di registro	Nella locazione con patto di futura vendita vincolante per le parti, va verificato se il contratto possa essere unitariamente assoggettato ad imposta di registro o se invece la stessa imposta debba essere applicata ai singoli negozi.
Imposte dirette	<p>Può porsi il problema di contabilizzazione e di duplicazione dell'imposizione se l'importo viene prima qualificato come locazione e poi al momento della cessione è imputato al prezzo di vendita.</p> <p>Difatti, sia i canoni di locazione sia il corrispettivo della cessione costituiscono componenti positivi del reddito d'impresa rispondenti alle differenti regole di competenza economica.</p>

RECUPERO dell'IMPOSTA di REGISTRO: se il recupero delle somme versate inizialmente come canoni viene attuato mediante riduzione del prezzo, allora l'imposta di registro sulla compravendita è dovuta sul valore venale del bene (o sul valore catastale, se si applica il prezzo valore).

Se, invece, il recupero sia attuato mediante imputazione dei canoni al prezzo, a parere del Notariato, occorre distinguere i seguenti casi.

Se le somme sono qualificate:

- già dall'inizio come acconti sul prezzo, dovrebbe applicarsi l'art. 10, Tariffa, Parte Prima, D.P.R. 131/1986, relativo ai contratti preliminari di ogni specie che consente di scomputare l'imposta di registro pagata sugli acconti da quella dovuta per il definitivo;
- inizialmente come canoni di locazione per, poi, essere imputate al pagamento del prezzo solo al momento della cessione, è molto più difficile evitare la duplicazione dell'imposta di registro, poiché è comunque dovuta, per la cessione, sul valore venale del bene (salvo il prezzo valore).

In tal caso, solo una operazione complessa, che consideri unitariamente l'operazione di *rent to buy*, consentirebbe di applicare il medesimo art. 10 citato e, quindi, di potere scomputare l'imposta pagata sui canoni.

In particolare, il Notariato osserva che nella prospettiva di una considerazione unitaria della fattispecie *rent to buy*, la quale è diretta a realizzare il trasferimento di un immobile quale momento definitivo di un'operazione più complessa, nella quale si ravvisano delle fasi preliminari, con pagamenti di somme (rilevanti agli effetti dell'imposta di registro) destinate a confluire nel prezzo della cessione, si potrebbe valutare la possibilità di estendere alla suddetta fattispecie il meccanismo, di cui alla nota all'art. 10 della tariffa citata, dell'imputazione dell'imposta di registro proporzionale pagata in relazione alle caparre confirmatorie ed agli acconti, pattuiti nei preliminari di ogni specie, in sede di tassazione del contratto definitivo.

In sostanza, il meccanismo viene ritenuto diretto ad assicurare un'invarianza tra la tassazione dell'operazione realizzata attraverso la sequenza preliminare/definitivo e la tassazione dell'operazione realizzata direttamente attraverso la stipulazione del solo contratto definitivo.

IMPOSTE DIRETTE: ai fini delle imposte dirette, l'art. 109, co. 2, lett. a), D.P.R. 917/1986, dispone che nel caso di locazione con clausola di

trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti i corrispettivi delle cessioni si considerano conseguiti e le spese di acquisizione dei beni si considerano sostenute all'atto della stipula del contratto.

Sussiste poi un problema di duplicazione dell'imposizione qualora gli importi periodici siano qualificati e tassati come canoni e siano dopo considerati componenti del prezzo della cessione.

In tal caso, precisa il Notariato qualora siano coinvolti imprenditori, si pone la questione della contabilizzazione di un prezzo che non viene interamente incassato perché già corrisposto come canone e di concorrenza della stessa somma nella formazione del reddito di impresa in differenti esercizi.

Sia i canoni di locazione che il corrispettivo della cessione rappresentano, infatti, componenti positive del reddito d'impresa (nella maggioranza dei casi si tratta di beni merce e quindi di ricavi), che rispondono a differenti regole di competenza (per i canoni l'esercizio al quale imputare il componente di reddito è individuato in base alla maturazione, per i corrispettivi in base alla stipula dell'atto di cessione, a prescindere dall'incasso), per cui i corrispondenti importi avranno una diversa collocazione temporale.

E', dunque, difficile, in tale ipotesi, che si verifichi una sopravvenienza passiva in ragione della mutata collocazione temporale della componente positiva del reddito che da canone diviene prezzo della cessione (le sopravvenienze sono prevalentemente ricollegate ad eventi occasionali, straordinari ed imprevedibili).

Permane anche la possibilità di rettificare la precedente dichiarazione al fine di richiedere il rimborso dell'imposta assolta in relazione ai canoni di locazione poi imputati al prezzo della cessione.

Peraltro, anche nell'ipotesi in cui il locatore/cedente sia un privato appare difficile ovviare in via interpretativa al problema della duplicazione dell'imposizione, con riferimento a somme che prima rilevano come reddito fondiario (art. 26, D.P.R. 917/1986) e poi possono determinare un reddito diverso (art. 67, co. 1, lett. b), D.P.R. 917/1986).

Al Notariato, appare, invece, meno problematica la soluzione laddove il recupero si attui mediante una riduzione del prezzo.

In tale caso, riguardo alla possibile emersione di una maggiore plusvalenza per il cessionario in caso di successiva cessione (infraquinquennale), ai sensi dell'art. 67, co. 1, lett. b), D.P.R. 917/1986, il Notariato ricorda che la stessa è esclusa qualora l'immobile sia stato destinato per la maggior parte del periodo ad abitazione principale (ipotesi, peraltro, frequente in dette operazioni).