

Il Sole 24 Ore

2.10.2014 - p.40

CON L'OBLIGO D'ACQUISTO IL CANONE È ESENTE DA IVA

di Busani Angelo

Ogni ragionamento sulla tassazione del contratto di rent to buy deve necessariamente prendere atto che, agli effetti dell'Iva (articolo 2, comma 2 del Dpr 633/1972), si devono considerare come "cessioni" le «locazioni con clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti». Pertanto, in tal caso, l'Iva si applica sull'intero prezzo pattuito per la futura vendita, mentre il pagamento dei canoni, considerati componenti del prezzo della cessione, è escluso dall'imposta.

Il caso affitto+compromesso

Alla medesima conclusione dovrebbe pervenirsi (in tal senso pare la circolare dell'agenzia delle Entrate n. 28/E del 21 giugno 2011), oltre che per i contratti nei quali il trasferimento si produce automaticamente senza necessità di ripetizione del consenso, anche nei casi (ad esempio, la combinazione di una locazione con un contratto preliminare di compravendita) in cui è prevista la successiva conclusione di un contratto di trasferimento.

Quest'ultimo, pertanto, dovrebbe essere registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa perché relativo ad un'operazione soggetta a Iva.

L'ipotesi locazione+opzione

Diverso potrebbe essere, invece, il discorso se l'operazione di rent to buy venisse configurata come locazione combinata con un'opzione, in base alla quale l'inquilino, a una determinata scadenza e per un dato prezzo, abbia facoltà di acquistare la proprietà.

In questo caso, infatti, dovrebbe ritenersi applicabile dapprima la disciplina Iva relativa al contratto di locazione e, successivamente, quella relativa al contratto di trasferimento, ma con le seguenti peculiarità a seconda di quale sia lo schema operativo concretamente adottato.

Le tre «vie»

Infatti, a questo riguardo, si profilano tre diverse vie:

- a) se il prezzo di vendita fosse convenuto in un dato ammontare, senza imputare a prezzo i canoni versati (e quindi - per intendersi - come se fosse un corrispettivo dovuto per l'esercizio dell'opzione), l'Iva dovrebbe dapprima ordinariamente applicarsi sui canoni di locazione e poi su questo "prezzo" pattuito quale corrispettivo per l'esercizio dell'opzione;
- b) se il prezzo di vendita fosse, invece, concepito come pagato periodicamente mediante la corresponsione dei canoni di locazione (e quindi imputando i canoni a prezzo, quali acconti del prezzo d'acquisto complessivamente dovuto dal conduttore/compratore), ogni "canone" dovrebbe essere trattato ai fini Iva come un acconto (se poi non tutto il canone vada computato come prezzo, ma in parte sia da considerare come corrispettivo del godimento del bene, allora questa parte dovrà essere tassata come se fosse il canone di una locazione);
- c) qualora, invece, l'intero importo da corrispondere periodicamente fosse inizialmente qualificato solo come canone di locazione e, al momento della stipula della cessione, fosse imputato in tutto o in parte a prezzo, si avrebbe un'evidente duplicazione dell'imposizione rispetto alle somme prima qualificate e tassate come canoni di locazione e successivamente considerate nell'importo del prezzo della cessione.

Variazione di fatturazione

Inevitabile, in quest'ultimo caso, ricorrere alla variazione della fatturazione di cui all'articolo 26 del Dpr 63/1972, per sottrarre dalla imposizione come canoni di locazione quella parte del corrispettivo che viene imputata a prezzo; e alla restituzione dal venditore/concedente all'inquilino dell'Iva addebitata a quest'ultimo per rivalsa sui canoni di locazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA