

BDC RISPONDE  
5.10.2013

---

## DIRITTO D'OPZIONE ACQUISTO

---

**D: Una società immobiliare stipula un contratto di affitto con persona fisica. Con scrittura separata concede il "diritto di opzione per l'acquisto" della stessa unità abitativa oggetto di locazione prevedendo un prezzo come corrispettivo per l'esercizio di tale diritto di opzione che verrà corrisposto in comode rate. Qual è il trattamento ai fini IVA delle rate incassate? Ai fini delle imposte dirette sono da considerarsi ricavi vari o debiti alla stregua di una caparra?**

**R:** In base a quanto disposto dall'articolo 1331 c.c., con il diritto di opzione una delle parti rimane vincolata ad una propria dichiarazione mentre l'altra ha facoltà di accettarla o meno. Ciò significa che con il diritto di opzione l'operazione non si considera effettuata, in quanto essa rimane sospesa fino a quando la parte che ne ha la facoltà non faccia valere il proprio diritto (di opzione), ovvero vi rinunci. A parere di chi scrive e alla luce di quanto appena esposto, dunque, da un punto di vista Iva non vi è l'insorgenza di alcun obbligo. In base all'art. 6 primo comma, del del Dpr 633/72, infatti, le cessioni di beni si considerano effettuate nel momento della stipulazione, se riguardano beni immobili. Ai fini delle imposte dirette, è sempre la stipula del contratto definitivo di compravendita, in presenza di beni immobili, che determina il momento in cui si considera conseguito il ricavo. Pertanto la somma ricevuta avrà solamente valenza patrimoniale e andrà contabilizzata, in contropartita all'entrata di banca o di cassa, quale debito nei confronti della parte che ha la facoltà di esercitare il diritto di opzione.