

BDC RISPONDE
12.9.2014

LOCAZIONE CON OPZIONE DI ACQUISTO

D: In merito alla risposta di cui al quesito n.30428 la stessa è stata formulata per il caso di locazione con patto reciproco di futura vendita, mentre il quesito si riferisce alla locazione con patto unilaterale da parte del locatore e facoltà (non obbligo) attribuita al conduttore di manifestare la volontà di acquistare l'immobile dopo 5 anni. Si ribadisce di voler conoscere come vanno trattate ai fini IVA e imposte dirette le somme recuperate corrisposte come canoni e scomputate dal prezzo finale, per conversione dei canoni in prezzo di vendita.

R: Nell'ipotesi di "locazione con opzione d'acquisto", non vincolante, il trattamento fiscale è quello della locazione con tassazione, ai fini IVA e delle imposte sul reddito, limitatamente al canone percepito e, solo al momento dell'esercizio dell'opzione, quello tipico della compravendita (con corrispettivo al netto di quanto già versato in conto prezzo). Trattasi proprio della fattispecie più comunemente utilizzata dalle imprese associate, che affiancano, ad un contratto di locazione, un contratto di opzione all'acquisto da esercitare dopo un determinato periodo di tempo, con imputazione anche dei canoni di locazione (in tutto o in parte) in conto prezzo. In merito, l'Agenzia delle Entrate specifica nel dettaglio la tassazione dell'operazione, precisando che: 1. durante la locazione: a. i canoni concorrono alla formazione del reddito imponibile nei singoli periodi d'imposta in cui vengono percepiti, come "ricavi", se trattasi di immobili destinati alla vendita, o come "proventi immobiliari" nel caso di abitazioni "patrimonializzate". I medesimi canoni, inoltre, sono assoggettati ad IVA al momento del loro pagamento; b. gli acconti di prezzo (eventualmente corrisposti), ai fini delle imposte sul reddito, costituiscono "debiti verso il conduttore", da tassare (come ricavi o plusvalenze, a seconda della classificazione contabile dell'immobile) solo al momento del riscatto. Ai fini IVA, invece, i medesimi acconti devono essere fatturati al momento del loro pagamento; 2. all'atto del riscatto: a. il reddito imponibile, ai fini IRPEF/IRES, è pari alla differenza tra il prezzo di cessione pattuito (compresi gli acconti), al netto della quota dei canoni di locazione imputata in conto prezzo, e il costo fiscale dell'immobile, b. la base imponibile, ai fini IVA, è pari alla differenza tra il prezzo pattuito, al netto degli acconti, ed i canoni di locazione imputati in conto prezzo, già fatturati al momento della loro corresponsione. In tale sede, qualora l'abitazione sia acquistata in presenza dei cosiddetti "requisiti prima casa", è possibile effettuare la variazione in diminuzione dell'IVA (dal 10% al 4%), anche oltre il decorso di 1 anno dall'emissione della fattura (in conformità a quanto già ammesso dalla stessa Agenzia delle Entrate nella R.M. 187/E del 7 dicembre 2000). Tale possibilità, anche se espressamente accordata con riferimento agli acconti di prezzo pagati prima del riscatto, dovrebbe ammettersi anche per le quote dei canoni di locazione imputate in conto prezzo in sede di rogito. Anch'esse, infatti, a seguito dell'esercizio del diritto di riscatto, si trasformano (al pari degli acconti) in corrispettivo d'acquisto dell'abitazione.