

L'Esperto Risponde
5.11.2012

REDDITI D'IMPRESA IL REGIME DELLA LOCAZIONE CON ESERCIZIO DI RISCATTO

Una Srl intende vendere un immobile commerciale (capannone) ad un'altra società con la formula del cosiddetto affitto a riscatto, che prevede un contratto di locazione della durata di 5 anni con opzione di acquisto al quinto anno già concordato al prezzo di 400.000 euro. Alla stipula del contratto, l'acquirente versa 20.000 euro come anticipo sulla somma finale della compravendita. Il canone di locazione annuale, pari a 30.000 euro, è maggiore del 50% rispetto al canone di mercato (pari a 20.000 euro), in quanto comprende una quota che si accumula di anno in anno e, insieme al deposito iniziale, consente all'acquirente di esercitare l'opzione di acquisto ad un prezzo ribassato rispetto al valore di mercato dell'immobile. Si chiede quale sia il trattamento fiscale di tale operazione in capo al venditore, in particolare come considerare il canone annuo di 30.000 euro.

G. F. - BERGAMO

L'operazione descritta è una locazione con esercizio facoltativo da parte del locatario del diritto di riscatto. Tale operazione ai fini Iva non rientra tra quelle il cui effetto traslativo è immediato, poiché l'opzione per il riscatto non è vincolante per entrambe le parti, 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 anticipa l'effetto della cessione per i contratti di locazione con clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti, clausola che non sussiste nel caso segnalato dal quesito, per cui si ritiene che il corrispettivo per la locazione generi ricavi nei vari esercizi, mentre in caso di cessione si avranno ricavi o plusvalenza a seconda della classificazione contabile del capannone. Quanto alla somma data in deposito, è difficile dare una risposta senza aver visionato il contratto, e quindi aver capito quale esito avrebbe la medesima in caso di mancato esercizio dell'opzione.