

## Guida alla Contabilità & Bilancio

1.5.2015 - n. 5 - p.19-27

### RENT TO BUY, LE DIFFERENZE TRA DISCIPLINA CIVILISTICA E FISCALE

di Paoli Arianna

Nella fase di **crisi** in cui si trova il **mercato immobiliare** – determinata tra l'altro dalla difficoltà di ottenere dei prestiti bancari – si è diffusa la prassi contrattuale tesa a **rimandare** in un **momento successivo**, gli **effetti** finali dell'operazione di compravendita, permettendo ai potenziali acquirenti di ottenere **da subito** la **disponibilità** dell'**immobile** – recuperando per il pagamento del corrispettivo dell'acquisto tutto, o parte, di quanto versato per il godimento dell'abitazione – ed ai potenziali venditori di riuscire a mettere subito a reddito l'immobile.

Sante il crescente utilizzo di tale strumento contrattuale, e nella speranza di una ripresa del mercato immobiliare, il Legislatore ha inteso disciplinare questa nuova formula contrattuale nel decreto «Sblocca Italia».

#### Introduzione

L'art. 23, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, conv. con L. 11 novembre 2014, n. 164 introduce la nuova formula contrattuale rubricata «Disciplina dei **contratti di godimento** in funzione della **successiva alienazione di immobili**».

La nuova normativa, pur prevedendo obblighi e tutele ben definite, lascia ampia autonomia alle parti che possono decidere di «confezionare» l'accordo sulla base delle proprie specifiche esigenze, tra le quali:

- la **durata** (fermo restando, quanto si dirà *infra*);
- l'**imputazione** della **quota di canone** al corrispettivo della vendita;
- il **diritto di recedere** dal contratto;
- l'inserimento di **clausole penali e/o** l'apposizione di clausole **condizionali**;
- la previsione della cedibilità del contratto.

#### In cosa consiste il «rent to buy»

Il *rent to buy* è quell'accordo con il quale si garantisce, a chi ha intenzione di acquistare un immobile, la possibilità di ottenere sin da subito il godimento dello stesso, con l'intesa che fino a quando non si addiverrà alla stipula del contratto di acquisto definitivo, questi corrisponderà al proprietario dell'immobile un importo periodico, denominato canone, importo che al momento della stipula del contratto di compravendita verrà in tutto o in parte detratto dal prezzo di acquisto dell'immobile stesso.

#### Vantaggi per contraenti

##### I vantaggi per l'acquirente sono:

- il godimento dell'immobile senza dover corrispondere immediatamente l'intero prezzo di acquisto;
- maggiori possibilità, al momento della stipula del contratto di compravendita, di ottenere un finanziamento, stante il minor importo richiesto rispetto al valore complessivo dell'immobile.

##### I vantaggi per il venditore sono:

- immediata occupazione e successiva alienazione del bene, che altrimenti sarebbe rimasto vuoto o privo di acquirenti;
- immediato introito finanziario;
- diminuzione dei costi di gestione dell'immobile, che potrebbero essere imputati all'acquirente/conducente.

## Causa del contratto e normativa applicabile

Di non poco rilievo, sul piano applicativo è l'individuazione della causa concreta del contratto di *rent to buy*. Sul punto il dettato normativo dell'art. 23, D.L. 133/2014, riporta tutta una serie di elementi che fanno ritenere che la causa del contratto costituisca un **nuovo insieme di interessi determinati dal diritto di godimento, allo scopo dell'acquisto dell'immobile**.

Proprio per la particolare causa che caratterizza il rapporto nascente tra le parti, il Legislatore, al fine di contemperare le esigenze dei contraenti e per evitare che all'accordo venga applicata la normativa in materia locatizia, ha statuito che al contratto di *rent to buy* si applichino le regole del Codice civile previste nei rapporti tra usufruttuario/nudo proprietario. Ciò comporta ad esempio che, in caso di manutenzioni/riparazioni dell'immobile esse saranno poste a carico del conduttore, quando rientreranno nell'alveo della manutenzione ordinaria, mentre saranno di competenza del concedente quando saranno considerate straordinarie.

## Trascrizione del contratto di «rent to buy»

La normativa in commento, nel disciplinare il contratto di *rent to buy* ha stabilito che lo stesso debba essere **trascritto nei Registri immobiliari** ai sensi dell'art. 2645-bis, c.c., disponendo che «*Il termine triennale previsto dal comma terzo dell'art. 2645-bis del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni*». Con tale previsione il Legislatore non ha fatto altro che estendere la normativa in materia di pubblicità del contratto preliminare, al contratto di *rent to buy*.

L'accordo, quindi, dovrà essere stipulato con atto pubblico o scrittura privata autenticata e, a seguito della trascrizione, **sarà opponibile ai terzi nel termine di 10 anni**.

Con tale statuizione si è inteso, quindi, mettere al riparo il conduttore da eventuali atti dispositivi del bene che il concedente avrebbe potuto porre in essere successivamente alla conclusione dell'accordo, nonché dall'eventuale fallimento di quest'ultimo, come si dirà *infra*.

## Effetti della trascrizione

Con la trascrizione quindi:

1. le parti potranno opporre ai terzi il contratto per tutto il periodo di godimento dell'immobile (salvo il limite dei 10 anni);
2. il conduttore che trascrive il successivo contratto definitivo di compravendita prevarrà sui terzi che abbiano effettuato trascrizioni o iscrizioni a carico del concedente, dopo che sia stato trascritto il contratto di *rent to buy* (cd. effetto prenotativo);
3. sorge un privilegio speciale sull'immobile oggetto del contratto, a garanzia dei crediti del conduttore nell'ipotesi di inadempimento del concedente.

Preme rilevare in questa sede che l'art. 23, co. 4, D.L. 133/2014 prevede, nel caso in cui l'immobile abbia destinazione abitativa, di effettuare, obbligatoriamente, la cancellazione o il frazionamento dell'ipoteca costituita sull'intero immobile in data anteriore o contestuale alla conclusione del contratto.

## Risoluzione del contratto per inadempimento

Per quanto riguarda la risoluzione del contratto di *rent to buy*, l'art. 23, co. 2, stabilisce che lo stesso si risolve nel «... *caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro ammontare complessivo*». Ne consegue quindi che la morosità del conduttore, affinché possa essere fatta valere dal concedente ai fini della risoluzione, dovrà avere una consistenza superiore al ventesimo dell'ammontare complessivo dei canoni. A nulla infatti rileva, la morosità di soli alcuni canoni, che non superino il limite sopra citato.

Il co. 5, disciplina le ipotesi di inadempimento, disponendo che:

- se a porre in essere l'inadempimento è il concedente questi dovrà **restituire al conduttore la sola parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi**, ferma restando la possibilità per il conduttore di domandare l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932, c.c.;
- se, invece, a rendersi inadempiente è il conduttore questi dovrà restituire l'immobile al concedente che acquisirà **interamente i canoni** a titolo di indennità, salvo che non sia previsto diversamente nel contratto.

Nel caso di inadempimento del conduttore, quindi, il Legislatore sembrerebbe aver voluto istituire una clausola penale di fonte legale. A questo punto è lecito domandarsi se a tale disposizione possa applicarsi l'art. 1384, c.c.

È bene comunque evidenziare che in sede di conversione è stato aggiunto all'art. 23, il co. 1-bis, il quale impone alle parti di **definire la quota** dei

**canoni imputata a corrispettivo**, che il **concedente deve restituire** in caso di **mancato esercizio** del **diritto di acquistare** la **proprietà dell'immobile**.

## Canoni

Fulcro della normativa in esame sono i canoni, che costituiscono l'elemento fondamentale del contratto di *rent to buy*. Su di essi infatti ruota, sostanzialmente, il successo o l'insuccesso di questa particolare forma di contratto.

Ad avviso di chi scrive, poiché lo scopo primario dei canoni è quello di permettere al futuro acquirente di poter provvedere più agevolmente all'acquisto dell'immobile, le parti dovranno prevedere una **quota di canone destinata al corrispettivo superiore** a quella **dedicata al «godimento»**. Non per niente il Legislatore, sul punto, ha lasciato alle parti ampia autonomia.

Estremamente importate sarà quindi individuare, caso per caso, gli interessi delle parti e contemperarli al meglio, avendo sempre presente quale è lo scopo principale di tale contratto (cioè un acquisto più accessibile dell'immobile).

## Fallimento di una delle parti

Come anticipato, l'art. 23 disciplina compiutamente l'ipotesi in cui una delle parti sia sottoposta a fallimento.

La norma in commento, infatti, cerca di contemperare quelli che sono gli interessi dei creditori con l'interesse a garantire la stabilità dei rapporti giuridici prevedendo che il contratto di *rent to buy* non sia soggetto ad azione revocatoria fallimentare purché, ovviamente, lo stesso sia stato concluso al giusto prezzo e l'immobile oggetto del contratto sia ad uso abitativo ovvero, se non ad uso abitativo, che sia **destinato ad essere la sede principale dell'attività di impresa del conduttore/acquirente**. In quest'ultimo caso, al fine di evitare l'azione revocatoria, l'attività d'impresa dovrà essere già effettivamente esercitata alla data di fallimento o comunque dovranno essere già stati posti in essere gli investimenti atti a darvi inizio.

Ne consegue quindi che, se a fallire è il concedente, il contratto prosegue, ed il curatore subentra automaticamente al posto del fallito, riscuotendone i canoni e successivamente acconsentendo all'eventuale trasferimento del bene.

Se invece a fallire è il conduttore, l'esecuzione del contratto rimane sospesa, fino a quando, previa autorizzazione del comitato dei creditori, il curatore non decida di subentrare nel contratto in luogo del fallito o, al contrario, decida di non proseguire il rapporto evitando così la stipula del successivo contratto di vendita.

Nell'ipotesi in cui il curatore preli il proprio consenso per la prosecuzione si assumerà tutti gli obblighi previsti dall'accordo. Il prezzo che, quindi, verrà versato sarà considerato ai fini del fallimento quale debito della massa.

Se al contrario, il curatore, deciderà di sciogliere il rapporto il concedente avrà diritto alla restituzione del bene e potrà trattenere i canoni percepiti a titolo d'indennità.

## 10 cose da sapere sul rent to buy \*

### 1. Cos'è il contratto di *rent to buy*?

È un nuovo tipo di contratto in cui si fondono un contratto di locazione e un preliminare di vendita di un immobile. Significa che il proprietario consegna fin da subito l'immobile al conduttore-futuro acquirente, il quale paga il canone; dopo un certo periodo di tempo il conduttore può decidere se acquistare il bene, detraendo dal prezzo una parte dei canoni pagati.

Esempio: Si consideri la vendita di un appartamento per il prezzo di € 100.000. Il canone mensile è convenuto in € 1.000 mensili. Una parte di questo prezzo, ad esempio € 500, viene dato per il godimento del bene, come se fosse un normale affitto. E questa parte si «perde», proprio come in una normale locazione. Il residuo, cioè gli € 500 mancanti, si imputano al prezzo (cioè sono come un acconto sul prezzo di vendita), per cui hanno come effetto quello di ridurre il prezzo finale di vendita. Se dopo 5 anni il conduttore deciderà di acquistare il bene non dovrà pagare € 100.000, ma € 70.000, perché 30.000 sono già stati pagati con parte dei canoni.

### 2. Il conduttore è obbligato a comprare la casa dopo il periodo di «affitto»? Entro quale termine potrà decidere di acquistarla?

No, la legge prevede che il conduttore abbia la facoltà ad acquistare il bene, ma non un obbligo.

Ovviamente le parti possono concordare che il conduttore sia obbligato ad acquistare, ma allora il contratto è diverso dal *rent to buy*.

Il termine entro il quale il conduttore potrà decidere di acquistare la casa è stabilito dalle parti, entro i dieci anni.

### **3. Quali sono i vantaggi e i rischi per chi vende?**

Il vantaggio principale è la possibilità di trovare un numero più elevato di potenziali acquirenti.

Il rischio è che il conduttore decida di non comprare la casa. In tal caso, però, il proprietario può trattenere tutto o parte di quanto è stato pagato (e sarà una somma maggiore rispetto ad un normale canone di locazione). L'altro rischio è quello di trovarsi l'immobile occupato dal conduttore divenuto inadempiente e di dover fare ricorso al giudice per liberare il bene e venderlo ad altri.

### **4. Il proprietario, in caso di mancato acquisto o di mancato pagamento dei canoni dovrà intraprendere un procedimento di sfratto, con tutto quello che comporta in termini di tempo e di costi?**

La procedura non è quella di sfratto, ma di rilascio del bene: molto più breve e meno costosa; ma il tempo di rilascio del bene dipende dai singoli tribunali.

Per poter seguire questa procedura sarà necessario prevedere apposite clausole nell'atto di *rent to buy*: il notaio saprà dare adeguati consigli.

### **5. Ci sono altre tutele che il venditore deve adottare?**

È opportuno che il canone sia più elevato rispetto ad un normale canone di locazione e che la parte dei canoni che il proprietario potrà trattenere nel caso in cui non si arrivi alla vendita siano concordati in modo che il proprietario venga adeguatamente indennizzato per la mancata conclusione di altri affari.

Ciò indica anche la serietà dell'impegno del conduttore all'acquisto del bene.

### **6. Il conduttore è tutelato?**

Sì. La legge prevede la trascrizione nei registri immobiliari del contratto di *rent to buy*, che consentirà al conduttore di acquistare il bene libero da ipoteche, pignoramenti, o altre pregiudizievoli, che emergano dopo la trascrizione del *rent to buy*. La trascrizione ha una durata massima di 10 anni.

Questa tutela permane anche in caso di fallimento del venditore.

### **7. Cosa può essere oggetto del *rent to buy*? Anche gli immobili in costruzione?**

Il *rent to buy* può avere ad oggetto qualsiasi immobile: appartamenti, autorimesse, cantine, negozi, uffici, capannoni e negozi. Persino terreni.

Può avere ad oggetto un immobile in costruzione. Tuttavia se il bene è allo stato grezzo, sarà necessario cancellare l'ipoteca che grava sul bene; è però possibile prevedere l'accollo del mutuo.

Per le imprese di costruzione il *rent to buy* potrebbe rappresentare un valido strumento per pagare le rate del mutuo originariamente contratto per la costruzione.

### **8. Per il *rent to buy* relativo ad un immobile in costruzione, se l'impresa fallisce il conduttore perde il proprio denaro?**

No: il contratto di *rent to buy* continua anche in caso di fallimento del proprietario. Inoltre, la vendita non è soggetta a revocatoria fallimentare, se pattuita al giusto prezzo e si tratta di abitazione principale del conduttore o dei suoi parenti o affini più stretti.

### **9. Il conduttore/acquirente può riservarsi la nomina di un terzo in sede di rogito?**

Sì, la legge è elastica sul punto e prevede la facoltà di riservarsi la nomina di un terzo come in tutti i contratti preliminari.

È anche possibile prevedere la cessione del contratto.

### **10. Quali imposte si pagano? Il *rent to buy* è conveniente?**

Bisogna distinguere se chi concede il godimento in vista della futura vendita è un privato o un'impresa, e bisogna distinguere anche tra imposte dirette (a carico del proprietario/venditore) ed indirette (a carico del conduttore/acquirente).

Si deve, inoltre, tenere conto che non c'è ancora una disciplina specifica sul piano tributario.

In ogni caso, per valutare i vantaggi (o gli svantaggi) fiscali è necessario valutare la specifica posizione fiscale del venditore, facendo un'analisi economica e fiscale del singolo caso concreto.

Anche per questo motivo il cliente ha bisogno fin dall'inizio della collaborazione di un professionista. Naturalmente i notai italiani sono competenti a valutare l'operazione nel complesso ed a consigliare il cliente. La consulenza notarile consente di affrontare con completezza, serietà e professionalità, ogni singola questione fin dal momento iniziale così da evitare danni futuri.

Va precisato che nel periodo del godimento (paragonabile alla locazione), le imposte legate al possesso dell'immobile sono a carico del proprietario, come in qualsiasi contratto di affitto.

Le spese di trascrizione del contratto nei registri immobiliari sono, invece, a carico dell'acquirente, come le spese ed imposte dovute per l'atto di compravendita dell'immobile.

*\* Vademecum tratto dal sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it) che spiega quello che c'è da sapere sul contratto di rent to buy, i vantaggi e gli svantaggi sia per il venditore che per l'acquirente e le tutele previste dalla legge.*

### **Profili fiscali del «rent to buy»**

L'Agenzia delle Entrate, con ha fornito i chiarimenti in merito al trattamento fiscale da applicare – agli effetti delle imposte dirette ed indirette – ai contratti di *rent to buy*, interpretando tale tipologia di contratto, contrariamente a quanto civilisticamente stabilito, come un contratto «a due facce», quella locatizia – nella fase in cui il conduttore ha il godimento del bene – e quella di compravendita, nel momento in cui viene esercitato il diritto di acquisto.

Viene quindi diversificato il trattamento fiscale da applicare al canone corrisposto dal conduttore e nello specifico:

- alla **quota di canone relativa al godimento dell'immobile**, verrà applicata la disciplina prevista (in materia di imposte dirette ed indirette) ai contratti di locazione;
- alla **quota di canone corrisposta a titolo di anticipazione del corrispettivo** – al quale l'Agenzia ha inteso conferire natura di anticipazione sul prezzo – verrà applicata la tassazione prevista per gli acconti sul corrispettivo della successiva vendita dell'immobile.

La circolare in commento individua, ai fini fiscali, tre distinte fasi dello schema contrattuale:

- fase di godimento dell'immobile;
- esercizio del diritto di acquisto/atto di trasferimento;
- ipotesi di mancato trasferimento e restituzione degli acconti.

### **Fase di godimento dell'immobile**

Per quanto riguarda la **prima fase, «godimento dell'immobile»**, il trattamento applicabile al canone corrisposto dal conduttore va diversificato in base alla funzione specifica della somma pagata.

Ai fini delle **imposte sui redditi ed Irap**, nel caso in cui al **concedente agisca in regime d'impresa**, esso dovrà rilevare la **parte di canone relativa al godimento** come nel caso della locazione, mentre contabilizzerà la **quota relativa all'acconto sul prezzo** come debito verso il conduttore. Secondo il Fisco, quindi, nel periodo antecedente all'esercizio del diritto d'acquisto da parte del conduttore, si applicherà la normativa fiscale relativa alla locazione e pertanto:

- se si tratta di **immobili merce o strumentali** per natura, si attribuirà rilevanza ai canoni *pro rata temporis*, ex art. 109, co. 2, lett. b), ultimo periodo, Tuir ;
- se si è in presenza di un **immobile patrimonio**, si applicherà l'art. 90, Tuir .

Per quanto riguarda invece la quota di canone **imputato al corrispettivo del trasferimento** – corrispondente ad un acconto versato a titolo di anticipo sul prezzo di vendita – essa rappresenta per il concedente un debito che nel periodo della locazione non assume alcuna rilevanza reddituale.

Stesso discorso valga ai fini dell'Irap.

### **Fase godimento dell'immobile**

1. QUOTA CANONE CORRISPOSTO PER IL GODIMENTO DELL'IMMOBILE: si applicano le disposizioni, sia per le imposte dirette che indirette, previste per i contratti di locazione

2. QUOTA CANONE CORRISPOSTO QUALE ANTICIPAZIONE DEL CORRISPETTIVO PATTUITO PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE: si

applica la normativa fiscale prevista per gli acconti prezzo.

Ne consegue quindi che:

QUOTA CANONE CORRISPONTE PER IL GODIMENTO DELL'IMMOBILE AI FINI DELL'IVA E DELL'IMPOSTA DI REGISTRO				
IMMOBILE	CONCEDENTE SOGGETTO PASSIVO IVA		CONCEDENTE PRIVATO	
	IVA	REGISTRO	IMMOBILE	REGISTRO
ABITAZIONE	Se esente	2% proporzionale	ABITAZIONE	Proporzionale 2% (salvo che non si opti per la cedolare secca allora in questo caso non è dovuta)
ABITAZIONE	Se imponibile	Imposta fissa € 67 (se scrittura privata) o € 200 (se scrittura privata autenticata o atto pubblico)	ABITAZIONE	Proporzionale 2% (salvo che non si opti per la cedolare secca allora in questo caso non è dovuta)
BENE STRUMENTALE	Se esente	Proporzionale 1%	BENE STRUMENTALE	Proporzionale 2%
BENE STRUMENTALE	Se imponibile	Proporzionale 1%	BENE STRUMENTALE	Proporzionale 2%
QUOTA CANONE CORRISPONTE QUALE CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE/ACCONTO PREZZO AI FINI DELL'IVA E DELL'IMPOSTA DI REGISTRO				
IMMOBILE	CONCEDENTE SOGGETTO PASSIVO IVA		CONCEDENTE PRIVATO	
	IVA	REGISTRO	IMMOBILE	REGISTRO
ABITAZIONE	Se esente	Proporzionale 3%	ABITAZIONE	Proporzionale 3%
ABITAZIONE	Se imponibile	Imposta fissa € 200	ABITAZIONE	Proporzionale 3%
BENE STRUMENTALE	Se esente	Imposta fissa € 200	BENE STRUMENTALE	Proporzionale 3%
BENE STRUMENTALE	Se imponibile	Imposta fissa € 200	BENE STRUMENTALE	Proporzionale 3%

Per quanto riguarda la **disciplina Iva**, la circolare evidenzia che nell'ipotesi in cui un cedente agisca in regime d'impresa, la **quota di canone imputata a titolo di acconto del prezzo**, ex art. 6, co. 4, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, è da considerarsi quale anticipazione del corrispettivo pattuito per il trasferimento, ed **assumerà rilevanza ai fini Iva**.

Ad essa infatti andrà ad applicarsi il medesimo trattamento previsto per i corrispettivi relativi alle cessioni degli immobili abitativi e strumentali.

È bene evidenziare che alle **cessioni di immobili ad uso abitativo**, ai sensi dell'art. 10, co. 1, n. 8bis, D.P.R. 633/1972, si applica, l'esenzione dall'Iva, indipendentemente dal soggetto passivo cedente, salvo che la cessione non venga effettuata da impresa costruttrice, alla quale si applica il regime di imponibilità quando l'immobile viene ceduto entro il quinquennio dalla sua ultimazione o eventualmente da quando sono stati eseguiti gli interventi di recupero.

Valga analogo discorso per i **beni strumentali** ai quali invece si applica il co. 8ter dell'art. 10 qui in commento.

Pertanto, nei casi in cui l'operazione sia imponibile ai fini Iva, le aliquote applicabili sono le seguenti:

1. **aliquota ridotta al 4%** se il conduttore, futuro acquirente, dichiara di beneficiare dei requisiti prima casa; (1)
2. **aliquota ridotta al 10%** se si tratta di case di abitazione che hanno la medesima classificazione catastale di quelle che possono usufruire dell'agevolazione «prima casa»;
3. **aliquota del 22%** per gli immobili classificabili A/1, A/8 e A/9 e per gli immobili strumentali.

Ai fini dell'**imposta sui redditi**, nel caso di **soggetti che non operano in regime d'impresa**, per il proprietario/concedente la quota di canone relativa al godimento dovrà essere assimilata alla locazione.

Pertanto ove ne ricorrano i presupposti, egli potrà optare, al momento della stipula del contratto, al **regime della cedolare secca**, e quindi per la tassazione separata dei redditi fondiari derivanti da locazioni.

Il proprietario/concedente sarà inoltre l'unico soggetto passivo a cui andranno imputati i redditi fondiari, in quanto ritenuto, fino al momento dell'esercizio del diritto d'acquisto da parte del conduttore, unico titolare del diritto di proprietà sull'immobile.

### **Fase trasferimento dell'immobile**

In tale fase si applica la normativa fiscale (sia per le imposte dirette che indirette) prevista per i trasferimenti immobiliari.

La circolare dell'Agenzia delle Entrate, anche in tale caso distingue le ipotesi in cui il proprietario sia o meno in regime d'impresa.

Nel caso in cui il concedente agisca in regime d'impresa ai fini delle imposte sui redditi ed ai fini Irap, nel momento in cui esercita il diritto di acquisto dell'immobile (e si procede al trasferimento del bene), questo **costituirà un componente positivo di reddito**.

Se si tratta di immobile merce il corrispettivo della cessione (al lordo degli acconti) concorrerà a formare reddito ex art. 85, Tuir, mentre nel caso dell'immobile strumentale o di patrimonio, ad assumere rilevanza sarà la differenza tra prezzo di cessione (al lordo degli acconti) e il costo fiscale

dell'immobile, ex art. 86, co. 2, Tuir .

Questi componenti positivi (intesi quali ricavi o quali plusvalenze a seconda dei casi) avranno rilevanza ai fini Irap, secondo le regole proprie di tale tributo.

Nel caso in cui, invece, il concedente, non agisca in regime d'impresa, il corrispettivo per il trasferimento dell'immobile sarà assoggettato ad imposizione ex art. 67, Tuir . Stesso discorso valga per le quote di canone imputate ad acconto del prezzo. Tali quote diventeranno imponibili solo nel momento dell'intervenuta cessione dell'immobile.

#### FASE di TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE AI FINI DELL'IVA E DELL'IMPOSTA DI REGISTRO

FRASE DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE				
IMMOBILE	CONCEDENTE SOGGETTO PASSIVO IVA		CONCEDENTE PRIVATO	
	IVA	REGISTRO	IMMOBILE	REGISTRO
ABITAZIONE	Se esente	9 % (Se fabbricati diversi dalla prima casa) 2% (se prima casa) (minimo € 1000) e le imposte ipotecarie e catastali si applicano nella misura fissa di € 50 ciascuna	ABITAZIONE	9 % (Se fabbricati diversi dalla prima casa) 2% (se prima casa) (minimo € 1000) e le imposte ipotecarie e catastali si applicano nella misura fissa di € 50 ciascuna
ABITAZIONE	Se imponibile	Imposta fissa € 200 (oltre € 200 per imposta ipotecaria e catastale)	ABITAZIONE	9 % (Se fabbricati diversi dalla prima casa) 2% (se prima casa) (minimo € 1000) e le imposte ipotecarie e catastali si applicano nella misura fissa di € 50 ciascuna
BENE STRUMENTALE	Se esente	Imposta fissa € 200 (oltre 3% imposta ipotecaria e 1% imposta catastale)	BENE STRUMENTALE	9 % (minimo € 1000) e le imposte ipotecarie e catastali si applicano nella misura fissa di € 50 ciascuna
BENE STRUMENTALE	Se imponibile	Imposta fissa € 200 (oltre 3% imposta ipotecaria e 1% imposta catastale)	BENE STRUMENTALE	9 % (minimo € 1000) e le imposte ipotecarie e catastali si applicano nella misura fissa di € 50 ciascuna
<p>Per quanto riguarda la base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro essa deve essere calcolata sul valore del bene, ossia sul valore dichiarato dalle parti, fatta salva l'applicazione (ricorrendone i presupposti) del criterio prezzo-valore, ex art. 1, co. 497, L. 23 dicembre 2005, n. 266.</p> <p>L'Agenzia delle Entrate, ritiene che per la determinazione dell'imposta di registro nel caso di trasferimento, sia applicabile la disciplina dettata dalla nota all'art. 10 della Tariffa, parte prima, Tuir, per i contratti preliminari di compravendita, secondo la quale «<i>dall'imposta di registro dovuta per il contratto definitivo deve essere scomputata l'imposta di registro corrisposta in relazione agli acconti prezzo</i>». * Sulla base di tale disposizione quindi, l'imposta di registro corrisposta in misura proporzionale in relazione alla caparra confirmatoria se presente (0,50%) e agli acconti prezzo (3%) deve essere scomputata dall'imposta di registro dovuta per il contratto definitivo.</p> <p>* C.M. 4/E/2015, pag. 24.</p>				

#### Fase del mancato trasferimento

Tale fase si verifica quando una delle due parti si rende inadempiente nel contratto di *rent to buy*.

Se il conduttore decide di non esercitare il diritto di acquisto – mancando il trasferimento – non interviene per il concedente, che operi in regime d'impresa, alcun ricavo o plusvalenza rilevanti ai fini fiscali. Ciò che assume rilevanza reddituale per il concedente saranno i canoni trattenuti a titolo di indennità, versati dal conduttore, che costituiranno componente positivo di reddito, anche ai fini Irap.

Se invece, a rendersi inadempiente è il concedente – che opera in regime d'impresa – ai fini della determinazione del reddito, assumeranno rilevanza per quest'ultimo (come interessi passivi), esclusivamente gli interessi legali che lo stesso è tenuto a corrispondere al conduttore.

Per quanto riguarda l'Iva, nell'ipotesi di mancato esercizio del diritto di acquisto, il concedente sarà tenuto ex art. 26, co. 2, D.P.R. 633/1972 , all'emissione di una nota di variazione a favore del conduttore per gli importi a questo restituiti. Se invece l'inadempimento è posto in essere dal conduttore dovrà essere emessa dal concedente una nota di variazione – relativa ai canoni da questi trattenuti che non costituiranno più un acconto sul prezzo, ma una penalità per l'inadempimento del conduttore – a ratifica del regime impositivo originariamente applicato, annotandoli come importi esclusi dal campo di applicazione dell'Iva ex art. 15, D.P.R. 633/1972 .

Ai fini fiscali, nel caso di concedente soggetto privato (che non opera in regime d'impresa) che si trovi a subire l'inadempimento del conduttore, costituiranno, per quest'ultimo, reddito diverso, gli importi relativi ai canoni trattenuti.

Per quanto riguarda l'imposta di registro, corrisposta nella misura del 3%, essa non verrà restituita, in caso di inadempimento, anche se il concedente dovesse procedere alla restituzione delle somme al conduttore. Sul punto si veda la C.M. 10 giugno 1986, n. 37, in ambito di contratti preliminari.

#### **Critiche del Notariato alla C.M. 4/E/2015**

Uscita la circolare dell'Agenzia delle Entrate, non si sono fatte attendere le critiche da parte del Notariato.

#### **Elenco di alcune critiche alla C.M. 4/E/2015, sollevate dal Consiglio nazionale del Notariato Relativamente all'Iva**

- Il Consiglio nazionale del Notariato si chiede – visto l'assordante silenzio del Fisco in merito all'esercizio dell'opzione con riguardo alla quota di canone assimilata fiscalmente ad acconti sul prezzo della cessione – se si possa ragionevolmente ritenere che l'opzione si manifesti nel contratto di godimento, così come era stato ammesso nel contratto preliminare. \* Se così fosse nel contratto di *rent to buy* si potrebbero manifestare due opzioni per l'imponibilità dell'Iva, in presenza delle rispettive condizioni, quali: quella relativa alla quota del canone tassata secondo le norme sulla locazione; e quella relativa alla quota di canone tassata sulla base della disciplina degli acconti sul prezzo.
- Per quanto concerne l'applicazione dell'aliquota agevolata del 4% nell'ipotesi in cui il conduttore dichiara di voler beneficiare dell'agevolazione «prima casa», il Notariato evidenzia come tale requisito debba sussistere alla data in cui si realizza l'effetto traslativo.

#### **Relativamente all'imposta di registro**

- Il Consiglio nazionale del Notariato evidenzia come sulla base di quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate, nel caso in cui entrambi le quote del canone (tassate come se si trattasse di due negozi distinti) siano soggette ad Iva, ci si troverebbe ad avere due distinte imposte di registro fisse (nella misura di € 200 ciascuna se contratto redatto per atto pubblico o scrittura privata autentica, nella misura di € 67 per la parte tassata come locazione ed € 200 per la parte tassata quale acconto sul prezzo se l'atto è redatto mediante la forma scritta privata non autenticata)!
- Considerato che l'Agenzia delle Entrate non specifica quale sia l'imposta di registro applicabile alla quota di canone tassata come acconto sul prezzo, è plausibile ritenere che per tali quote l'imposta di registro sia dovuta in misura proporzionale del 3%.
- Infine in relazione alla fase di trasferimento, il Notariato evidenzia come l'Agenzia delle Entrate, nel determinare l'imposta di registro da applicare nel caso in cui vi fosse il trasferimento del bene, avrebbe potuto fare uno sforzo interpretativo della normativa prevedendo che, «*in caso di contratto di godimento ex art. 23 cit. che già prefiguri i requisiti rilevanti per la tassazione del trasferimento, l'imposta proporzionale di registro per le somme assimilate ad acconti si applicherebbe fino a concorrenza di quella che sarà dovuta per il definitivo, procedendo negli altri casi al rimborso dell'eccedenza*». \*\*

\* Si veda C.M. 22/E/2013.

\*\* Nota del Consiglio nazionale del Notariato su [www.notariato.it](http://www.notariato.it).

Contratto di «rent to buy»

(G. De Pasquale e C. De Luca)

*La Settimana fiscale* n. 13/2015, n. 27

(1) Se si tratta di case classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9.