

## La Settimana Fiscale

1.4.2015 - n. 13 - p.27-31

### RENT TO BUY, TUTTE LE STRADE PER LA TASSAZIONE

di De Luca Carla, De Pasquale Gioacchino

Con la C.M. 19.2.2015, n. 4/E, l'Amministrazione finanziaria ha delineato i profili fiscali dei **contratti di godimento** in funzione della successiva **alienazione di immobili** (cd. contratti di **rent to buy**).

Il **rent to buy** è un contratto «nuovo», non disciplinato dal Codice civile, ma da una legislazione speciale.

Il decreto Sbocca Italia (art. 23, D.L. 12.9.2014, n. 133) ha introdotto nel nostro ordinamento la disciplina di tali **tipologie contrattuali**, non preoccupandosi tuttavia di definirne il profilo fiscale.

Non essendoci una disciplina specifica sul piano tributario, è l'Agenzia che si fa carico, con la Circolare 19.2.2015, n. 4/E di fornire i chiarimenti in ordine al **trattamento fiscale** da applicare ai contratti in argomento con particolare riferimento: alla quota di **canone** corrisposta per il **godimento dell'immobile**; alla **quota di canone** corrisposta a titolo di anticipazione del corrispettivo; al successivo **trasferimento dell'immobile**; alle **somme** restituite, in caso di mancata conclusione del contratto di compravendita.

#### Profili civilistici

Da un punto di vista civilistico, benché molto venga lasciato all'**autonomia contrattuale** delle **parti**, viene posto l'accento sui **canoni**.

Per quanto attiene ai canoni, le **parti contraenti** definiscono la quota-parte del **canone** da imputare al corrispettivo della **vendita dell'immobile** e la quota dei canoni imputata a corrispettivo che va restituita in caso di mancato esercizio del **diritto di acquisto** nei termini convenuti.

Sostanzialmente 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 è indice anche della **serietà dell'impegno del conduttore** all'acquisto del bene.

#### Profili fiscali

L'analisi dei **profili fiscali** rende necessario distinguere se chi concede il **godimento** in vista della **futura vendita** è un **privato** o un'**impresa** e tra imposte dirette (a carico del proprietario/venditore) ed indirette (a carico del conduttore/acquirente).

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 locazione**.

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.

Va altresì osservato che il trattamento fiscale da applicare al **canone** corrisposto dal conduttore deve essere diversificato in considerazione della funzione (godimento dell'immobile e acconto prezzo) per la quale tali somme sono corrisposte.

Analizziamo le regole applicabili, articolando lo studio nelle 3 fasi del contratto di **rent to buy**:

- pre-trasferimento;
- trasferimento;
- eventuale mancato trasferimento.

#### Prima fase – Pretrasferimento

Per quanto attiene al **godimento dell'immobile**, considerato che il contratto in esame comporta l'immediata **concessione** del godimento dello stesso, a fronte del pagamento dei canoni, si ritiene che detto godimento debba essere assimilato, ai fini fiscali, alla **locazione dell'immobile** e, pertanto, per la quota di canone imputata al godimento dell'immobile trovano applicazione le disposizioni previste, sia ai fini delle imposte dirette che delle imposte indirette, per i **contratti di locazione**.

La quota di canone che ha natura di **anticipazione del corrispettivo del trasferimento** deve essere assimilato, ai fini fiscali, agli **acconti prezzo della successiva vendita dell'immobile**.

In sostanza, il trattamento fiscale da applicare al **canone** corrisposto dal conduttore deve essere diversificato in considerazione della **funzione** (godimento dell'immobile e acconto prezzo) per la quale dette somme sono corrisposte.

#### **Concedenti che agiscono in regime di impresa**

L'Agenzia chiarisce che il concedente, che opera nell'ambito del **reddito d'impresa**, durante il periodo di locazione, dovrà rilevare i **canoni di locazione** e contabilizzare gli **acconti** sul prezzo come **debiti** verso il **conduttore**, mentre solo nella successiva (ed eventuale) fase di vendita dell'immobile emerge il **componente reddituale**.

Secondo l'Amministrazione finanziaria, nei periodi precedenti all'esercizio del **diritto d'acquisto** da parte del conduttore, l'unico negozio a cui possa attribuirsi rilievo giuridico è la **locazione**.

Lo schema giuridico che caratterizza il **rent to buy** non è riconducibile alla locazione con **clausola di trasferimento della proprietà vincolante** per ambedue le parti e, pertanto, non trova applicazione l'art. 109, co. 2, lett. a), ultimo periodo, D.P.R. 917/1986.

In tali periodi, quindi, il concedente determina il **reddito d'impresa** secondo le regole che caratterizzano la **locazione**, vale a dire:

- nel caso di **immobili merce** o di **immobili strumentali** per natura, attribuendo rilevanza ai canoni *pro rata temporis*, a norma dell'art. 109, co. 2, lett. b), ultimo periodo, D.P.R. 917/1986;
- nel caso di **immobili patrimonio**, attribuendo rilevanza al confronto tra il **canone di locazione** e la **rendita catastale**, ai sensi dell'art. 90, D.P.R. 917/1986.

Nel periodo della locazione non assume **rilevanza reddituale**, invece, la **parte di canone** imputata al **corrispettivo del trasferimento**, essendo la stessa un acconto versato dal conduttore come anticipo sul prezzo di **vendita** che per il concedente rappresenta un **debito**.

Anche ai fini Irap, il **componente positivo** derivante dalla locazione rileva per il concedente secondo le **regole ordinarie** che caratterizzano il tributo regionale.

Dal punto di vista Iva, non si ha, parallelamente, una **cessione di beni**, ai sensi dell'art. 2, co. 2, n. 2), D.P.R. 633/1972 ma si dovrà applicare, in primo luogo, la **disciplina Iva del contratto di locazione**, con la conseguenza che i **canoni** relativi al godimento pagati dal conduttore saranno rilevanti, ai sensi dell'art. 6, co. 3, D.P.R. 633/1972, all'atto del **pagamento**.

La **locazione** di un **fabbricato abitativo** rientra, in generale, tra le **operazioni esenti** di cui all'art. 10, co. 1, n. 8), D.P.R. 633/1972.

In deroga, è previsto, qualora il locatore sia un'**impresa costruttrice** o di **ripristino**, l'opzione per il regime di imponibilità, da esercitare nello stesso contratto di godimento.

Anche per la locazione dei **fabbricati strumentali**, il regime naturale è l'esenzione ma in questo caso esiste sempre la possibilità per il **locatore** di optare per l'**imponibilità**.

La parte di **canone** pagata a titolo di **acconto-prezzo**, ai sensi dell'art. 6, co. 4, D.P.R. 633/1972, rappresenta l'anticipazione del corrispettivo pattuito per il **trasferimento** e, pertanto, assume rilevanza ai fini Iva.

Il trattamento Iva applicabile a tali **acconti** è lo stesso che viene riservato ai **corrispettivi** per le cessioni degli immobili abitativi e strumentali (Tabella n. 1).

#### **Tabella n. 1 – Tassazione contratti rent to buy – Concedente in regime d'impresa – Prima fase pre-trasferimento**

Quota – Canone di godimento
-----------------------------

<b>Imposte dirette/Irap</b>	<b>Immobili merce/strumentali per natura:</b> Canoni (al netto della parte di canone – acconto sul prezzo) contabilizzati per competenza
	<b>Immobili patrimonio:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maggior valore tra canone locazione e rendita catastale</li> </ul>
<b>Iva</b>	<b>Abitativi:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturale regime di esenzione Iva ex art. 10, co. 1, n. 8, D.P.R. 633/1972;</li> <li>• opzione per l'imponibilità per l'impresa costruttrice o di ripristino.</li> </ul>
	<b>Strumentali:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturale regime di esenzione Iva ex art. 10, co. 1, n. 8), D.P.R. 633/1972;</li> <li>• opzione per l'imponibilità per tutti i soggetti passivi.</li> </ul>
<b>Registro</b>	<b>Abitativi:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se esenti Iva – &gt; 2% Proporzionale;</li> <li>• se imponibili Iva – &gt; Imposta fissa € 67 (scrittura privata) o € 200 (scrittura privata autenticata o pubblica).</li> </ul>
	<b>Strumentali:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se esenti Iva – &gt; 1% Proporzionale;</li> <li>• se imponibili Iva – &gt; 1% Proporzionale.</li> </ul>
Quota – Canone – Acconto sul prezzo	
<b>Iva</b>	<b>Abitativi:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• naturale regime di esenzione iva art.10 co.1 n.8-bis D.P.R. 633/72</li> <li>• obbligo di imponibilità iva (4% – 10% – 22%) per l'impresa costruttrice o di ripristino se ceduti entro i 5 anni</li> <li>• opzione per l'imponibilità iva (4% – 10% – 22%) per l'impresa costruttrice o di ripristino se ceduti oltre i 5 anni</li> </ul>
	<b>Strumentali:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturale regime di esenzione Iva ex art. 10, co. 1, n. 8-ter), D.P.R. 633/1972;</li> <li>• obbligo di imponibilità Iva (22%) per l'impresa costruttrice o di ripristino se ceduti entro i 5 anni;</li> <li>• opzione per l'imponibilità Iva (22%) per tutti i soggetti passivi</li> </ul>
<b>Registro</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se imponibili Iva – &gt; imposta fissa € 200</li> </ul>

#### Concedenti che non agiscono in regime di impresa

Con riferimento ai soggetti che non operano in regime di impresa, la **quota** del **canone** stabilita per la concessione in godimento dell'immobile, non essendo corrispettivo del trasferimento della proprietà dell'immobile stesso, deve essere assoggettata a imposizione in base alla **disciplina** dei **redditi fondiari**.

Tale concessione in **godimento** dell'immobile deve essere assimilata, ai fini fiscali, alla locazione.

#### Seconda fase – Trasferimento

In caso di esercizio del diritto di acquisto dell'immobile trova applicazione la normativa prevista, sia ai fini delle imposte dirette che delle imposte indirette, per i **trasferimenti immobiliari** (Tabelle n. 2 e 3).

#### Tabella n. 2 – Tassazione contratti rent to buy – Concedente in regime d'impresa – Seconda fase trasferimento

<b>Imposte dirette/ Irap</b>	<b>Immobili merce</b> Componente positiva di reddito da cessione
	<b>Immobili strumentali e patrimonio</b> Plusvalenza (prezzo di cessione – costo fiscale)
<b>Iva</b>	Prezzo di cessione (al netto degli acconti pagati alla data di cessione, non dei canoni di godimento)
<b>Registro</b>	<b>Abitativi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se cessioni esenti Iva – &gt; 9% (immobili diversi dalla prima casa) o 2% proporzionale (prima casa) – minimo € 1000;</li> <li>• ipo-catastali 50+50.</li> </ul>
	<b>Strumentali</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Imposta registro fissa € 200;</li> <li>• ipo-catastali (3% + 1%).</li> </ul>

**Tabella n. 3 – Tassazione contratti rent to buy – Concedente privato – Seconda fase trasferimento**

<b>Imposte dirette</b>	Va dichiarata tra i redditi diversi (art. 67, D.P.R. 917/1986) se ceduto entro i 5 anni differenza = (corrispettivo percepito dal conduttore/acquirente, comprensivo delle quote del canone imputate ad acconto prezzo - costo di acquisto dell'immobile)
<b>Registro</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se cessioni esenti Iva – &gt; 9% (immobili diversi dalla prima casa) o 2% proporzionale (prima casa) – minimo € 1000;</li> <li>• ipo-catastali 50+50</li> </ul>

**Terza fase – Eventuale mancato trasferimento – Imposte dirette per soggetto che agisce nell'esercizio dell'attività d'impresa**

Qualora il conduttore non eserciti il **diritto di acquisto**, il trasferimento della proprietà del bene non si perfeziona e per il concedente non emerge alcun **ricavo** o **plusvalenza** rilevante nella determinazione del **reddito d'impresa**.

In tale ipotesi, assume rilevanza reddituale per il concedente la **sola quota di acconto** versata durante la locazione dal conduttore, qualora le parti, in sede contrattuale, abbiano stabilito che una quota dei **canoni** versati in acconto sul **prezzo** sia trattenuta dal **concedente**.

In particolare, la **quota di acconto** non restituita al conduttore rappresenta per il concedente un **componente positivo di reddito** rilevante ai fini della determinazione del **reddito d'impresa**.

Anche ai fini **Irap**, il predetto componente positivo assume rilevanza per il **concedente** secondo le **regole ordinarie** che caratterizzano il tributo regionale.

In caso di **risoluzione** per **inadempimento del concedente**, l'art. 23, co. 5, D.L. 133/2014, stabilisce che «*lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali*».

In tale ipotesi, quindi, il trasferimento della **proprietà** del bene non si perfeziona e, per il concedente, non emerge alcun **ricavo** o **plusvalenza** rilevante nella determinazione del reddito d'impresa.

Per il **concedente** assumono rilevanza nella determinazione del reddito d'impresa, come **interessi passivi**, i soli **interessi legali** che lo stesso è tenuto a corrispondere al conduttore.

Nella diversa ipotesi di **risoluzione** per **inadempimento del conduttore**, il medesimo co. 5 stabilisce che «*il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità se non è stato diversamente convenuto nel contratto*». In definitiva, la **risoluzione** per **inadempimento del conduttore** determina i medesimi effetti fiscali previsti in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto.

In particolare, per il **concedente**:

- non emerge alcun **ricavo** o **plusvalenza** rilevante nella determinazione del reddito d'impresa;

- assume rilevanza **reddituale** come componente positivo di **reddito** la sola quota di acconto versata durante la locazione dal conduttore che non deve essere restituita.

Anche ai fini Irap, il predetto componente positivo, rappresentato dalla quota di **acconto** versata durante la **locazione** dal **conduttore** che non deve essere restituita, assume rilevanza per il concedente secondo le regole ordinarie che caratterizzano il tributo regionale.

### **Terza fase – Eventuale mancato trasferimento – Imposte indirette per soggetto che agisce nell'esercizio dell'attività d'impresa**

In caso di omesso esercizio del diritto di acquisto, e di conseguente restituzione al conduttore della **quota** versata a titolo di acconto sul prezzo, il proprietario è tenuto, ai sensi dell'art. 26, co. 2, D.P.R. 633/1972, all'**emissione** di una **nota di variazione** a favore del **conduttore** per gli **importi** restituiti.

Tale **nota di variazione**, per il rispetto dei principi fondamentali dell'Iva, deve essere emessa con riferimento all'ammontare complessivo versato dal conduttore a titolo di **acconto** sul **prezzo di vendita** – ovvero sia per la parte che viene restituita, sia per la parte che viene trattenuta.

Infatti, non verificandosi l'**effetto traslativo** della **cessione**, il presupposto dell'applicazione dell'Iva sulle somme relative agli **acconti** versati dal conduttore sul **prezzo di vendita** viene a mancare.

Tuttavia, qualora le parti, in sede contrattuale, abbiano stabilito che una quota dei canoni versati in **acconto** sul prezzo sia trattenuta dal concedente, tale quota, all'atto del mancato esercizio del **diritto di acquisto**, assume la natura di corrispettivo dovuto per l'esercizio (a titolo oneroso) del diritto riconosciuto al conduttore e, conseguentemente, deve essere assoggettata ad Iva, con **aliquota ordinaria**, secondo le regole ordinarie previste per le prestazioni di servizi di cui all'art. 3, D.P.R. 633/1972.

In caso di **risoluzione** per **inadempimento** del **concedente**, il co. 5 stabilisce che *«lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali»*.

In tale ipotesi, il concedente provvede ai sensi dell'art. 26, co. 2, D.P.R. 633/1972, all'**emissione** di una **nota di variazione** a favore del **conduttore** per gli importi restituiti.

Nella diversa ipotesi di **risoluzione** per **inadempimento** del **conduttore**, il medesimo co. 5 stabilisce che *«il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità se non è stato diversamente convenuto nel contratto»*.

In tale evenienza, i **canoni** trattenuti perdono la natura di acconto sul prezzo di cessione per assumere quella di penalità per inadempimento del conduttore; conseguentemente, il concedente dovrà emettere una **nota di variazione** ai sensi dell'art. 26, D.P.R. 633/1972, a rettifica del regime impositivo originariamente applicato a tali somme, per annotarle contestualmente come **importi** esclusi dal campo di applicazione dell'Iva ai sensi dell'art. 15, DPR 633/1972.

### **Terza fase – Eventuale mancato trasferimento – Imposte dirette per soggetto che non agisce nell'esercizio dell'attività d'impresa**

Nell'ipotesi di cui il conduttore non eserciti il diritto di acquistare l'**immobile** entro il termine prestabilito, la **restituzione** da parte del **proprietario** delle **quote** dei **canoni** imputata ad **acconto-prezzo** non assume alcuna **rilevanza reddituale** né per il proprietario, né per il conduttore che non agiscano nell'esercizio d'impresa.

Per il proprietario, la parte dell'acconto-prezzo eventualmente trattenuta costituirà un **reddito diverso**, derivante dall'assunzione di obblighi di permettere ai sensi dell'art. 67, co. 1, lett. l), D.P.R. 917/1986, imponibile per un **importo** corrispondente a quanto trattenuto.

Tale **importo**, in sostanza, remunera il proprietario per il diritto di **acquisto** concesso al conduttore in sede di stipula del contratto, ancorché il diritto a percepire tale **remunerazione** sia condizionato al mancato esercizio del **diritto di acquisto** da parte del conduttore.

Nella diversa ipotesi di **risoluzione** del **contratto** per **inadempimento** del **conduttore**, prevista dal co. 5 dell'art. 23, le **quote** dei **canoni** imputate ad acconto-prezzo, eventualmente trattenute dal concedente a titolo di **indennità** se non è stato diversamente convenuto nel contratto, costituiranno per il concedente **redditi diversi** derivanti dall'assunzione di **obblighi** riconducibili a quelli di fare, non fare e permettere, di cui alla lett. l) del co. 1 dell'art. 67, D.P.R. 917/1986, atteso che anche in questo caso viene comunque remunerato il **diritto di acquisto** concesso al conduttore.

In caso di **mancato esercizio** del **diritto di acquisto** da parte del **conduttore**, ai sensi del co. 1-bis dell'art. 23 ovvero di **risoluzione** del **contratto** per **inadempimento**, ai sensi del successivo co. 5, non si dà luogo alla restituzione dell'**imposta di registro** corrisposta nella

misura del 3%, applicata in relazione alla **quota di canone** assimilata ad **acconti-prezzo**, anche nel caso in cui il concedente proceda alla restituzione di tali somme al conduttore.

Tale principio appare coerente con i chiarimenti già forniti dall'Amministrazione in relazione all'**imposta di registro** corrisposta in occasione della **registrazione** dei **contratti preliminari di vendita** con la C.M. 10.6.1986, n. 37. In tale sede, è stato, infatti, chiarito che nel caso in cui a seguito della conclusione del **contratto preliminare** non si proceda alla stipula del definitivo, le somme riscosse in sede di **registrazione** del **preliminare** rimarranno definitivamente acquisite all'Erario.