

Immobili

CONTRATTO di «RENT to BUY» DISCIPLINA FISCALE

CHIARIMENTI della NORMA di COMPORTAMENTO AIDC 191

di Emanuele Rossi

QUADRO NORMATIVO

Con l'art. 23, D.L. 12.9.2014, n. 133, pubblicato sulla *G.U.* 12.9.2014, in attesa di conversione, il Legislatore ha dato disciplina al **contratto di rent to buy**. A mezzo di tale contratto, soggetto a **trascrizione** nei pubblici registri, il concedente dà in **godimento** un bene immobile al conduttore, il quale ha il **diritto di acquistarlo entro un determinato termine** imputando al corrispettivo del trasferimento la quota par-

te di canone indicata nel contratto. Ciò che è stata introdotta è la sola disciplina civile di tali tipi di contratti, e non anche quella fiscale. Numerosi erano gli interrogativi a riguardo, tanto che sia il Consiglio Nazionale del Notariato con il documento «*prime note in tema di rent-to-buy*», che l'Aidc di Milano con la Norma di comportamento n. 191, hanno cercato di chiarire le ripercussioni fiscali di questo nuovo istituto.

«**RENT TO BUY**» – **ASPETTI CIVILISTICI**: complice anche una crisi di liquidità che morde sempre di più il Legislatore ha introdotto uno strumento giuridico nell'ambito delle compravendite immobiliari capace di tutelare meglio gli interessi del compratore e del venditore: il contratto di *rent to buy*.

Tale novità, contenuta nell'art. 23, D.L. 12.9.2014, n. 133 (*G.U.* 12.9.2014, n. 212), in attesa di conversione, disciplina i contratti, diversi da quelli di locazione finanziaria, che prevedono la concessione del godimento di un immobile, a fronte del diritto per il conduttore di **acquisto** del medesimo **entro un termine determinato** e con **imputazione** al corrispettivo del **trasferimento della parte di canoni** indicata nel contratto. Il contratto di *rent to buy*, venendo richiamato il disposto dell'art. 2465-bis, c.c., è soggetto agli obblighi di **trascrizione** propri dei preliminari di compravendita.

Come noto l'obbligo di trascrizione serve a garantire il promissario acquirente nei confronti di eventuali scorrettezze poste in essere da parte del promittente

alienante; mentre nelle normali compravendite gli effetti della trascrizione cessano se entro un anno dalla data convenuta tra le parti, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione del preliminare, non viene eseguita la trascrizione del contratto definitivo, nei contratti di *rent to buy* gli effetti della trascrizione coprono tutta la durata del contratto, e comunque un periodo non superiore a dieci anni.

Nel testo di legge è stata prevista una **clausola risolutiva espressa** del contratto consistente nel mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, che deve essere determinato dalle parti, ma che non può essere comunque inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

Al di là di tale casistica l'art. 23 testé richiamato regola in maniera puntuale gli effetti di una **eventuale risoluzione contrattuale per inadempimento**.

In particolare, in caso di inadempimento del concedente, lo stesso è tenuto a restituire al conduttore la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali.

Dall'altra, in caso di inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, salvo diversa previsione contrattuale.

Viene precisato come in caso di **fallimento** del concedente, il contratto prosegua, fatta salva l'applicazione degli artt. 67 e 72, Legge fallimentare. Ciò vuol dire che tale contratto potrà essere soggetto, ricorrendone i presupposti, ad **azione revocatoria** e che il nominato curatore avrà facoltà di sciogliersi dal medesimo. In tale ultimo caso, il fallimento dovrà restituire al conduttore la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali.

Da ultimo, i commi 7 e 8, dell'art. 23, D.L. 133/2014, prevedono che le disposizioni del **rent to buy** si applicano anche alle convenzioni con diritto di riscatto degli **alloggi sociali** di cui al D.L. 28.3.2014, n. 47. Disposizione questa subordinata al **placet** della Commissione europea.

«**RENT TO BUY**» – **ASPETTI FISCALI**: il D.L. 133/2014 nulla dice sugli aspetti fiscali. Sul punto il Consiglio Nazionale del Notariato, dapprima con lo studio n. 490-2013/T, poi con il documento «**prime note in tema di rent-to-buy**» di settembre 2014 si è preoccupato di risolvere i profili di **possibile doppia imposizione** causati da una lettura non coordinata della norma. Più completa è a riguardo la Norma di comportamento n. 191 dell'Aidc di Milano la quale, richiamando peraltro lo studio dei notai, prova a dare un quadro generale della problematica di utile supporto agli operatori.

LOCAZIONE con VINCOLO di TRASFERIMENTO OBBLIGATORIO per ENTRAMBE le PARTI: la norma di comportamento n. 191/2014 esamina le problematiche fiscali connesse al **rent to buy** sia sotto il punto di vista delle **imposte dirette**, che **indirette**.

Punto di partenza è la distinzione tra contratto che sancisce l'obbligo di trasferimento entro una certa data, e contratto che contempla la mera opzione all'acquisto dell'immobile, esercitabile o meno da parte del conduttore entro un termine prestabilito.

Partendo dalla prima casistica, mentre ai fini civili il diritto di proprietà rimane nella sfera giuridica

del locatore fino all'effettivo trasferimento, che si perfeziona col pagamento, unitamente ai canoni periodici, del corrispettivo finale, ai fini fiscali la clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti fa retroagire gli effetti della vendita all'inizio della locazione. Ciò sia ai fini delle imposte sui redditi, ⁽¹⁾ che per l'Iva ⁽²⁾ e l'imposta di registro. ⁽³⁾ Gli effetti di tale assunto sono diversi a seconda che il locatore/cedente ed il locatario/cessionario agiscano o meno in regime d'impresa.

Locatore/cedente che opera nell'ambito dell'attività d'impresa:

- **Iva**: l'assoggettamento ad Iva dell'intero corrispettivo della cessione (canoni più saldo) avviene al momento della stipula del contratto, secondo l'aliquota propria applicabile alla tipologia di bene trasferito. La cessione risulterà quindi imponibile od esente a seconda dei casi, con l'avvertenza che qualora il cedente sia un'impresa costruttrice, la stipula del contratto di locazione costituisce anche il momento per il computo del decorso del quinquennio di cui all'art. 10, co. 1, n. 8-bis), D.P.R. 633/1972 [CFF ● 210];
- **Registro e ipo/catastali**: in caso di cessione Iva esente, applicazione dell'imposta di registro proporzionale al momento della stipula del contratto. Le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa o proporzionale a seconda della categoria catastale di appartenenza del bene immobile;
- **Imposte dirette**: imputazione del ricavo o dell'eventuale plus/minusvalenza realizzata nel momento della stipula del contratto. Ai fini bilancistici, sempre nel medesimo periodo d'imposta di conclusione del contratto, in virtù del principio di prevalenza della sostanza sulla forma di cui all'art. 2423, co. 1, n. 1), c.c., eliminazione del bene dall'attivo di bilancio del venditore.

Locatario/cessionario che opera nell'ambito dell'attività d'impresa:

- **Iva**: esercizio del diritto alla detrazione dell'Iva eventualmente pagata ai sensi dell'art. 19, co. 1, D.P.R. 633/1972 [CFF ● 219];

(1) Art. 109, co. 2, D.P.R. 22.12.1986, n. 917 [CFF ● 5209], secondo cui: «(...) non si tiene conto delle clausole di riserva di proprietà. La locazione con clausola di trasferimento vincolante per ambedue le parti è assimilata alla vendita con riserva di proprietà».

(2) Art. 2, co. 2, n. 2), D.P.R. 26.10.1972, n. 633 [CFF ● 202], secondo cui: «Costituiscono inoltre cessioni di beni: (...) 2) le locazioni con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti».

(3) Art. 27, co. 3, D.P.R. 26.4.1986, n. 131 [CFF ● 202], secondo cui: «Non sono considerati sottoposti a condizione sospensiva le vendite con riserva della proprietà e gli atti sottoposti a condizione che ne fanno dipendere gli effetti dalla mera volontà dell'acquirente o del creditore».

- **Registro e ipo/catastali:** come sopra, per cui opera la responsabilità solidale tra compratore e venditore;
- **Imposte dirette:** costo iscritto nell'attivo di bilancio nell'esercizio in cui è stato stipulato il contratto con inizio della deduzione delle quote di ammortamento. (4)

Locatore/cedente che non opera nell'ambito dell'attività d'impresa:

- **Imposta di registro:** assoggettamento dell'intero corrispettivo al momento della stipula del contratto;
- **Irpef:** al ricorrere delle condizioni previste dall'art. 67, co. 1, lett. b), D.P.R. 917/1986 [CFF 5167], tassazione della plusvalenza nell'esercizio di stipula del contratto.

Locatario/cessionario che non opera nell'ambito dell'attività d'impresa:

- **Benefici:** diritto di richiedere i benefici per l'acquisto prima casa contestualmente alla stipula del contratto, con ogni conseguente adempimento;
- **Irpef:** decorrenza del quinquennio di cui all'art. 67, co. 1, lett. b), D.P.R. 917/1986, già dalla data di stipula del contratto.

LOCAZIONE con PATTO di FUTURA VENDITA NON VINCOLANTE per AMBEDUE le PARTI: se nel caso della **clausola** vincolante per ambedue le parti non si evidenziano problematiche particolari, così non è in presenza di una **semplice opzione** all'acquisto a vantaggio del conduttore.

In tali casi, infatti, dove gli effetti civili e fiscali tendono a coincidere, divenendo il trasferimento rilevante in tutti e due i comparti nel momento in cui l'opzione per l'acquisto viene esercitata, aumentano le variabili di cui dover tenere conto.

Come nel caso della clausola vincolante per ambo le parti, anche in tali casi il **trattamento fiscale** dipende dalla **qualifica soggettiva** delle parti del contratto, a seconda che queste agiscano o meno in regime d'impresa. Non solo. Occorre anche indagare se il corrispettivo pattuito per l'esercizio dell'opzione d'acquisto sia fissato al netto ovvero al lordo dei canoni pagati in esecuzione del contratto.

Partendo dal caso di un corrispettivo stabilito per

il successivo trasferimento determinato al lordo dei canoni nel frattempo corrisposti – i quali vengono tuttavia scomputati in tutto o in parte dal pagamento del corrispettivo – anche in questo caso si procederà con l'analisi distinguendo locatore/cedente e locatario/cessionario esercente o meno attività d'impresa.

Locatore/cedente che opera nell'ambito dell'attività d'impresa:

- **Iva:** durante il periodo della locazione, a seconda dei casi i canoni verranno fatturati applicando l'Iva ovvero il regime di esenzione. All'esercizio dell'opzione verrà emessa una fattura a saldo, riquilificando in tutto o in parti i canoni pagati **medio tempore** quale acconto del corrispettivo complessivamente dovuto. Tale riquilifica comporterà se del caso la rettifica in aumento, ex art. 26, co. 1, ovvero in diminuzione, co. 2, D.P.R. 633/1972 [CFF 226], dell'Iva ovvero del regime esentativo applicato ai canoni, al fine di rendere complessivamente omogenea la tassazione della vendita dell'immobile;
- **Imposte dirette:** rilevata contabilmente la cessione dell'immobile, il locatore, al fine di evitare fenomeni di doppia imposizione, dovuti al concorso alla formazione del reddito imponibile dei canoni fatturati prima, e del ricavo/plusvalenza (5) poi, dovrà contabilizzare una sopravvenienza passiva pari ai canoni incassati ed imputati al prezzo. Tale sopravvenienza risulterà quindi deducibile nell'esercizio in cui avviene il trasferimento dell'immobile.

Locatario/cessionario che opera nell'ambito dell'attività d'impresa:

- **Iva:** eserciterà il diritto alla detrazione dell'Iva eventualmente pagata sui canoni, annotando altresì la fattura rettificativa dell'Iva eventualmente emessa dal cedente e rettificando, se del caso, il credito Iva precedentemente contabilizzato;
- **Imposte sui redditi:** specularmente a quanto visto per il locatore/cedente, il locatario/cessionario contabilizzerà l'acquisto dell'immobile, rettificando il costo con un componente positivo di reddito, una sopravvenienza attiva, in modo da non procedere ad una doppia deduzione del costo, sotto forma di canoni di locazione prima, e quote di ammortamento/costo d'esercizio (6) poi.

(4) *Se trattasi di bene strumentale. Se l'acquisto invece riguardasse un bene merce, iscrizione del costo nel conto economico del medesimo esercizio.*

(5) *A seconda che ciò che viene venduto sia o meno un bene strumentale.*

Locatore/cedente che non opera nell'ambito dell'attività d'impresa:

- **Imposta di registro:** assoggetterà sia i canoni di locazione che il corrispettivo dovuto per la cessione ad imposta di registro. Poiché il *rent to buy*, nelle sue due fasi di locazione e successiva cessione (laddove venisse esercitata l'opzione da parte del conduttore) deve essere considerato quale contratto unitario, secondo lo Studio del Consiglio Nazionale del Notariato 25.7.2013, n. 490-2013/T trova applicazione il disposto della nota all'art. 10, della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 131/1986 [CFF ● 2110]. I canoni di locazione dovranno quindi essere considerati quali acconti, con la conseguenza che l'imposta di registro assolta sui medesimi dovrà essere scomputata dall'imposta principale di registro dovuta sull'atto di cessione;
- **Imposte sui redditi:** dichiarerà, ricorrendone i presupposti, il reddito diverso ai sensi dell'art. 67, co. 1, lett. b), D.P.R. 917/1986.

Locatario/cessionario che non opera nell'ambito dell'attività d'impresa:

- **Imposta di registro:** le problematiche sono le stesse esaminate per il locatore/cedente.

CORRISPETTIVO STABILITO – DETERMINAZIONE: come è stato anticipato *supra*, sempre nell'ambito della mera opzione all'acquisto a vantaggio del conduttore, gli aspetti fiscali sono diversi nel caso in cui il corrispettivo prestabilito per il successivo trasferimento del bene sia convenuto, in tutto o in parte, al netto dei canoni di locazione nel frattempo corrisposti. Di seguito l'esame delle varie casistiche connesse a tale eventualità.

Locatore/cedente che opera in regime d'impresa:

- **Iva:** emissione della fattura ad un importo pari al prezzo pattuito, senza tener conto dei canoni pagati. Il regime di imponibilità ovvero di esenzione varierà a seconda della tipologia di immobile compravenduto;
- **Imposta di registro:** qualora ne ricorrano i presupposti per l'applicazione in misura proporzionale, il corrispettivo dovuto per la cessione potrà comunque essere oggetto di valutazione ai sensi dell'art. 51, D.P.R. 131/1986 [CFF ● 2051];
- **Imposte sui redditi:** l'impresa contabilizzerà un componente reddituale, ricavo ovvero plus/minusvalenza, che concorrerà alla formazione dell'impo-

nibile secondo le regole ordinarie. Essendo iscritta la vendita al netto dei canoni, non dovrà essere approntata alcuna rettifica.

Locatario/cessionario che opera in regime d'impresa:

- **Iva:** in caso di applicazione dell'Iva eserciterà il diritto alla detrazione, nel rispetto del principio di inerenza di cui all'art. 19, D.P.R. 633/1972;
- **Imposte sui redditi:** contabilizzerà l'acquisto dell'immobile procedendo poi con la deduzione delle quote di ammortamento se trattasi di bene strumentale.

Locatore/cedente che non opera nell'ambito dell'attività d'impresa:

- **Imposta di registro:** assoggetterà ad imposta di registro sia i canoni che il corrispettivo pattuito per la cessione dell'immobile. Data la visione unitaria del contratto, poiché in caso di accertamento del valore all'atto della vendita si genera un fenomeno di doppia imposizione, vale quanto detto in precedenza in merito all'applicazione dell'art. 10 della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 131/1986, con scomputo quindi dell'imposta pagata sui canoni da quella richiesta in sede di accertamento;
- **Imposte sui redditi:** ricorrendone i presupposti, dichiarerà il reddito diverso ai sensi dell'art. 67, co. 1, lett. b), D.P.R. 917/1986.

Locatario/cessionario che non opera nell'ambito dell'attività d'impresa:

- **Imposta di registro:** in caso di applicazione proporzionale dell'imposta all'atto del trasferimento, possibili fenomeni di doppia imposizione che, come più volte evidenziato, potranno essere evitati facendo leva sul disposto dell'art. 10 della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 131/1986.

CONSIDERAZIONI FINALI: per concludere, il documento dell'Aidc è da salutare senz'altro con favore, poiché rende una trattazione organica degli aspetti fiscali del *rent to buy*, su cui il Legislatore è stato silente. In attesa di conoscere le eventuali modifiche che verranno effettuate in sede di conversione del D.L., peraltro, sia gli aspetti civili, che quelli fiscali connessi al *rent to buy* si ritiene possano essere estesi, con i dovuti adattamenti, anche a contratti simili che abbiano per oggetto altri beni diversi dagli immobili.

(6) In caso di acquisto di bene merce.