

Fiscalità Edilizia

Allegato 2 circolare n. 289/2015

LA DISCIPLINA FISCALE DEL “RENT TO BUY”

-C.M. n.4/E del 19 febbraio 2015-

Marzo 2015

INDICE

Premessa	3
Il contratto di rent to buy – Profili civilistici	3
Il contratto di rent to buy – Profili fiscali	4
CONCEDENTE/PROMISSARIO VENDITORE “IMPRESA”	5
Fase di godimento – Scissione del “canone”	5
<i>IIDD e IRAP</i>	5
<i>IVA e Registro</i>	6
Fase di acquisto – Riscatto del bene	12
<i>IIDD e IRAP</i>	12
<i>IVA e Registro</i>	12
Mancato trasferimento dell’immobile - Possibili evoluzioni contrattuali	13
<i>Mancato esercizio del diritto di acquisto</i>	13
<i>Risoluzione del contratto per inadempimento</i>	14
<i>Risoluzione per inadempimento del concedente</i>	14
<i>Risoluzione per inadempimento del conduttore</i>	14
CONCEDENTE/PROMISSARIO VENDITORE “PRIVATO”	16
Fase di godimento– Riscatto del bene	16
<i>IRPEF</i>	16
<i>Registro</i>	17
Fase di acquisto– Riscatto del bene	18
<i>IRPEF</i>	18
<i>Registro</i>	19
Mancato trasferimento dell’immobile - Possibili evoluzioni contrattuali	20
<i>Mancato esercizio del diritto di acquisto</i>	20
<i>Risoluzione per inadempimento</i>	20

PREMESSA

Il perdurante stato di crisi economica che ha colpito, in particolare, il mercato immobiliare e le continue difficoltà nell'ottenere prestiti bancari, ha favorito il ricorso a nuove figure contrattuali, che permettono da un lato l'utilizzo immediato di un immobile e dall'altro la dilazione nel tempo del pagamento di parte del corrispettivo d'acquisto.

Proprio a tal fine, con l'art. 23 del DL 133/2014, convertito con modificazioni dalla legge 164/2014 (*"Decreto Sblocca-Italia"*), il Legislatore ha introdotto, da un punto di vista civilistico, la disciplina del *"contratto di godimento in funzione della successiva vendita di immobili"* (cd. **rent to buy**), in accordo al quale, a fronte dell'obbligo assunto dal concedente/promissario venditore di trasferire l'immobile ad un prezzo determinato, è riconosciuta al conduttore la possibilità di esercizio di un'opzione all'acquisto del medesimo immobile.

In estrema sintesi, sotto il profilo economico, tale negozio prevede:

- una **prima fase**, nella quale il **conduttore/promissario acquirente acquisisce il godimento dell'immobile** verso il **pagamento**, nei confronti del concedente/promissario venditore, di **canoni "misti"**, parte dei quali imputata all'uso del bene (*"canone d'uso"*) e la restante parte qualificata come *"acconto prezzo"* per il futuro acquisto dell'immobile;
- una **seconda fase**, nella quale il **conduttore**, nell'ipotesi in cui opti per l'**acquisto del bene, può scomputare** dal corrispettivo dovuto per la compravendita la **parte dei canoni** pagati fino a quel momento ed imputata ad *"acconto prezzo"*.

A tal riguardo, l'Agenzia delle Entrate, con la **C.M. 4/E del 19 febbraio 2015**, chiarisce i profili fiscali, ai fini delle imposte dirette ed indirette, applicabili ai contratti di *"godimento in funzione della successiva alienazione di immobili"* che, insieme all'art. 23 del DL 133/2014 per i profili civilistici, completa il quadro della disciplina applicabile ai contratti di cd. **rent to buy**.

La citata C.M. 4/E/2015 conferma ed integra le conclusioni già espresse, in materia di **rent to buy**, nella *Risposta del 13 febbraio 2014 alla consulenza giuridica richiesta dall'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Monza*¹, con la quale l'Amministrazione finanziaria aveva anticipato il regime fiscale applicabile a tale tipologia contrattuale, evidenziandone la differenza sostanziale con le locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti, che sconta un trattamento fiscale anticipato ai fini IVA e delle imposte dirette.

IL CONTRATTO DI RENT TO BUY – PROFILI CIVILISTICI

Come noto, il *"Decreto Sblocca-Italia"* (art. 23) configura il contratto di *rent to buy con opzione all'acquisto* come un negozio giuridico complesso, ossia un contratto avente una causa "mista", che racchiude alcuni elementi della locazione ed altri della compravendita ma, allo stesso tempo, lo distingue espressamente dalla locazione finanziaria.

¹ cfr. circolare ANCEBOLOGNA n. 251/2014

In particolare, con riferimento agli **effetti civilistici** che si producono dal **contratto di godimento con diritto di acquisto**, la C.M. 4/E/2015 si sofferma sui seguenti profili:

- **regime della trascrizione**, precisando che, a differenza del termine triennale di efficacia della trascrizione previsto per il contratto preliminare, per il contratto di godimento tale termine “è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni”²;
- **determinazione dei canoni**, confermando che le parti devono indicare nel contratto la parte imputata ad “acconto-prezzo”, che deve essere restituita in caso di mancato acquisto da parte del conduttore;
- **risoluzione per inadempimento**, i cui effetti sono diversi in relazione al soggetto inadempiente.

Nel caso di inadempienza del **conduttore** (mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero di canoni determinato dalle parti nel contratto, comunque non inferiore ad un ventesimo, ovvero pari al 5%, del numero complessivo delle rate stabilite³), il concedente ha diritto alla restituzione dell’immobile, trattenendo in via definitiva i canoni percepiti a titolo d’indennità, sempre se le parti non hanno stabilito diversamente nel contratto.

Se l’inadempimento è ascrivibile al **concedente**, il conduttore deve ricevere quella parte dei canoni imputata ad “acconto-prezzo”, maggiorata degli interessi legali.

IL CONTRATTO DI RENT TO BUY – PROFILI FISCALI

Con riferimento al regime fiscale dei contratti di godimento per la successiva vendita, la C.M. 4/E/2015 offre un importante contributo volto a delineare la disciplina applicabile, ai fini delle imposte dirette e indirette, a tale schema contrattuale.

In particolare, il contratto di **rent to buy**, come precisato dall’Agenzia delle Entrate, è un negozio giuridico complesso, che si compone di due diverse “cause contrattuali” (locazione e compravendita), coincidenti con le due diverse fasi che caratterizzano tale schema contrattuale, ognuna delle quali produce effetti giuridici e fiscali differenti:

1. concessione in **godimento dell’immobile al conduttore**, a fronte del pagamento di canoni d’uso → **locazione**;
2. esercizio del **diritto di acquisto** e trasferimento dell’immobile, dal concedente al conduttore → **compravendita**.

Tale fase, però, non è obbligatoria, in quanto solo il conduttore, entro il termine stabilito nel contratto, può decidere se esercitare o meno il riscatto (si tratta, infatti, di diritto e non di obbligo). Dunque, nell’ipotesi di **mancato**

² Sul punto, si ricorda che l’art. 23, co. 1, del DL 133/2014 stabilisce, in tema di trascrizione, l’applicabilità ai contratti di godimento delle regole previste dall’art. 2645-bis c.c. dettate per i contratti preliminari.

³ Ai sensi dell’art. 23, co. 2, del DL 133/2014 convertito, con modificazioni, nella legge 164/2014.

esercizio dell'opzione, il conduttore avrà diritto alla **restituzione degli acconti**.

A tal riguardo, la C.M. 4/E/2015 precisa che il canone corrisposto periodicamente in forza del contratto di **rent to buy** è assoggettato ad un diverso regime impositivo:

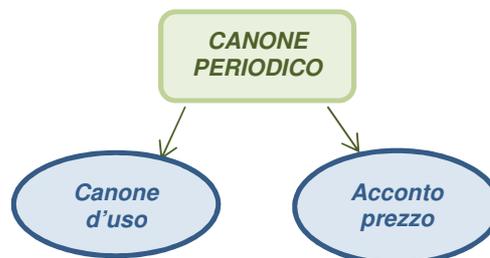
- la “**quota**” relativa al **mero godimento del bene** viene considerata alla stregua del **canone di locazione** e, pertanto, deve essere tassata come tale, sia ai fini delle imposte dirette che indirette;
- la “**quota**” del canone, da individuare espressamente nel contratto, che ha natura di **anticipazione del corrispettivo** per la futura **cessione**, deve essere assimilata all’“acconto-prezzo” con la relativa applicazione, ai fini fiscali, della normativa sui trasferimenti immobiliari.

Concedente/Promissario Venditore “*impresa*”:

L’Agenzia delle Entrate, nella C.M. 4/E/2015, esamina separatamente gli effetti fiscali derivanti dal contratto di **rent to buy**, sia nella **fase** in cui viene concesso in **godimento il bene**, che nell’eventuale fase di **riscatto da parte del conduttore**.

FASE DI GODIMENTO – SCISSIONE DEL “CANONE”

Per determinare il corretto regime della **tassazione** dei contratti di **rent to buy**, sia ai fini delle imposte dirette che indirette, il concedente/impresa, che durante la fase di locazione riceve i “canoni periodici” da parte del conduttore, deve **differenziare** (contabilmente) la **parte** relativa ai “**canoni d’uso**” e la quota di “**acconto prezzo**”.



IIDD E IRAP

L’Agenzia delle Entrate conferma che la tipologia di **rent to buy** in esame si differenzia sia dalla **locazione con patto di futura vendita** che dalla **vendita con riserva di proprietà**, soprattutto per gli effetti giuridici e fiscali che ne derivano.

Infatti, nei suddetti schemi contrattuali entrambe le parti, fin dall’origine, hanno la volontà di trasferire la proprietà del bene ma, a mero scopo di garanzia, posticipano l’effetto traslativo ad un momento successivo, ossia al verificarsi della condizione sospensiva o al pagamento dell’ultima rata.

Ne consegue che, nelle suddette ipotesi trova applicazione l’art. 109, co.2, lett.a, del TUIR – DPR 917/1986 che, fiscalmente, riconduce gli effetti della cessione ai fini delle imposte dirette al momento della stipula del contratto di godimento.

Diversamente, la Circolare chiarisce che nei casi di **rent to buy** non vi è **alcun vincolo tra le parti a trasferire la proprietà** dell'immobile, ma solo un diritto di acquisto del conduttore/promissario acquirente che, laddove esercitato, obbliga il concedente/promissario venditore a cedere il bene, con decorrenza degli effetti fiscali e giuridici a decorrere da tale momento.

Conseguentemente, per i *“contratti di godimento in funzione della successiva vendita di immobili”* occorre ai fini delle **imposte sui redditi** e all'**IRAP**, distinguere la **“quota”** di:

Canone
d'uso

→ che concorre alla formazione del reddito imponibile, nei singoli periodi d'imposta in cui viene percepita⁴, come **“ricavo”**⁵, se trattasi di immobili **“merce”**⁶ destinati alla vendita o immobili strumentali per natura⁷, o come **“provento immobiliare”**⁸ nel caso di immobili **“patrimonio”**⁹;

Acconto
prezzo

→ che costituisce **“debito verso il conduttore”**, da tassare solo al momento dell'eventuale riscatto (come ricavi o plusvalenze, a seconda della classificazione contabile dell'immobile).

Anche ai fini IRAP, ai canoni pagati dal conduttore al concedente/promissario venditore, durante la fase di godimento, troveranno applicazione rispettivamente le regole sulla locazione e sull'acconto prezzo.

IVA E REGISTRO

Anche ai fini delle imposte indirette, sulla base di quanto premesso (ossia che i contratti di **rent to buy** non contengono una clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti), la C.M. 4/E/2015 conferma che i canoni pagati durante la fase di godimento assumono rilevanza al momento del pagamento¹⁰.

A tal riguardo, il concedente/promissario venditore, in sede di fatturazione del canone periodico, deve distinguere la parte relativa ai canoni d'uso e agli acconti prezzo.

Canone
d'uso

→ Si applica la **disciplina IVA/Registro delle locazioni (imponibilità o esenzione)**.

⁴ In base al principio di competenza, stabilito dall'art.109, co.2, lett.b, del TUIR – DPR 917/1986.

⁵ Art.85, del TUIR – DPR 917/1986.

⁶ Per **“immobili merce”** s'intendono gli immobili alla cui produzione e scambio è diretta l'attività d'impresa.

⁷ Per **“immobili strumentali per natura”** s'intendono gli immobili che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di versa utilizzazione senza radicali trasformazioni (Cat. catastale A/10 e Gruppi catastali B, C, D ed E). Cfr. art.43, co.2 del TUIR-DPR 917/1986.

⁸ I **“proventi immobiliari”**, ai sensi dell'art.90, del TUIR - DPR 917/1986 sono determinati in base ai criteri fondiari ed, in particolare, per gli immobili locati si assume il maggiore tra rendita catastale rivalutata del 5% e il canone di locazione, ridotto al massimo del 15%, in caso di spese documentate e rimaste a carico per la manutenzione ordinaria degli stessi.

⁹ Per **“immobili patrimonio”** s'intendono gli immobili che non costituiscono né immobili strumentali né immobili merce. Cfr. art.90, co.1 del TUIR-DPR 917/1986.

¹⁰ Art. 6, co. 3, del DPR 633/1972.

Sul punto, l’Agenzia ricorda che il “**canone d’uso**” relativa al godimento dell’immobile è assoggettata al regime fiscale delle **locazioni**, che varia a seconda della natura del **bene** (abitativo o strumentale) e del **concedente** (impresa costruttrice/ristrutturatrice o meno).

In sintesi, le locazioni di:

- **abitazioni, ai fini IVA**, sono soggette ad un **generale regime di esenzione**, salva la possibilità di **optare** per l’**imponibilità** per le operazioni poste in essere dalle **imprese costruttrici/ristrutturatrici** delle abitazioni medesime¹¹.

Conseguentemente, l’**imposta di registro** dipende dalla corrispondente disciplina IVA applicabile alla suddetta quota di “**canone d’uso**”.

In particolare, l’imposta di registro è dovuta in misura proporzionale (2%)¹², nelle ipotesi in cui tale quota è esente da IVA, ovvero in misura fissa (67 euro o 200 euro) se questa è imponibile ad IVA¹³.

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOCATORE	REGIME IVA	REGISTRO
Impresa costruttrice/ristrutturatrice dell’abitazione	IVA su opzione* 10%	67 €/200 €
Altre imprese non costruttrici/ristrutturatrici	esente	2%

* In caso di mancato esercizio dell’opzione per l’imponibilità IVA della locazione, l’operazione è esente da IVA ed assoggettata all’imposta di Registro proporzionale con aliquota del 2%.

- **fabbricati strumentali, ai fini IVA**, hanno come **regime generale l’esenzione**, fatta salva la **possibilità** per il **locatore** (qualsiasi impresa) di poter esercitare il diritto di opzione per l’**imponibilità ad IVA** direttamente nel contratto.

Tuttavia, indipendentemente dal regime IVA applicabile (imponibilità o esenzione), in deroga al principio di alternatività IVA/Registro, la

¹¹ A tal riguardo, si applica la disciplina contenuta nell’art.10, co.1, n.8, del DPR 633/1972. Tale regime vale anche per le locazioni di “*housing sociale*”. Con riferimento alle aliquote applicabili, *cfr.* n. 127-*duodevicies* nella tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972.

¹² *Cfr.* art.5 della Tariffa, Parte I, annessa al D.P.R. 131/1986.

¹³ Sul punto, la Circolare 4/E/2015 precisa che l’imposta di registro è dovuta in misura fissa, pari a 67euro se il contratto è stipulato mediante scrittura privata, ovvero pari a 200 euro se il contratto è concluso mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Al riguardo si evidenzia che, il contratto di rent to buy, essendo un negozio giuridico complesso (locazione e vendita), viene redatto in forma pubblica e registrato entro 30 giorni (in ottemperanza alle regole civilistiche dettate in materia di trascrizione), con la conseguente applicazione dell’imposta pari a 200 euro (art.11, Tariffa Parte Prima, allegata al DPR 131/1986), anziché pari a 67 euro.

quota di “**canone d’uso**” relativa alla locazione degli **immobili strumentali** è assoggettata all’imposta di **registro** pari **all’1%**¹⁴.

In merito, l’Agenzia delle Entrate precisa che la base imponibile su cui calcolare l’imposta è pari alla somma dei “canoni d’uso” dovuti per l’intera durata del contratto di godimento.¹⁵

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOCATORE	OPZIONE	REGIME IVA	REGISTRO
Qualsiasi impresa	si	IVA 22%	1%
	no	esente	1%

Con riferimento all’esercizio dell’opzione per l’imponibilità ad IVA, per entrambe le tipologie di immobili (abitativi e strumentali), la C.M. 4/E/2015 conferma che la scelta effettuata dall’impresa/concedente va sempre fatta al momento della stipula del contratto di **rent to buy** ed è vincolante per tutta la sua durata.



→ Si applica la **disciplina IVA/Registro delle cessioni (imponibilità o esenzione)**¹⁶.

La **quota** del **canone** relativa ad “**acconto prezzo**” rappresenta un’**anticipazione del corrispettivo** della successiva (ed eventuale) **cessione** e, pertanto, deve essere fatturata al momento del pagamento, secondo le regole IVA/Registro relative alla natura dell’immobile (abitativo o strumentale) e del “*concedente/promissario venditore*” (impresa costruttrice/ristrutturatrice o meno).

In sintesi, la parte di “**acconto prezzo**” dei canoni di **rent buy** è assoggettata alla disciplina delle cessioni di:

- o **abitazioni**, con un generale regime di **esenzione da IVA** e l’applicazione dell’imposta **proporzionale** di **Registro**, ad **eccezione** delle seguenti ipotesi:

IVA OBBLIGATORIA → **cessioni** effettuate da **imprese costruttrici/ristrutturatrici entro 5 anni** dall’ultimazione dei lavori;

¹⁴ Ai sensi del combinato disposto dell’art. 40 del DPR 131/1986 e dell’art.5, co. 1, lett. *a-bis*), della Tariffa Parte Prima, del medesimo TUR.

¹⁵ Ai sensi dell’art. 43, co. 1, lett. h), del DPR 131/1986. In merito, la C.M. 4/E/2015 conferma la possibilità di assolvere la suddetta imposta o annualmente oppure sull’ammontare complessivo dei “canoni d’uso” previsti per l’intera durata del contratto (art. 17, co. 3, del TUR).

¹⁶ Ai fini **IVA**, ai sensi dell’art.10, co.1, n.8-bis e 8-ter, del DPR 633/1972 e per l’imposta di **registro** l’art. 40 e l’art. 1, della Tariffa Parte Prima, allegata al DPR 131/1986 (TUR). *Cfr.* circolare ANCEBOLOGNA n. 280/2014.

- IVA SU OPZIONE** → **cessioni** effettuate da imprese **costruttrici/ristrutturatrici dopo 5** anni dall'ultimazione dei lavori¹⁷.
- **fabbricati strumentali**, che prevede un generale regime di **esenzione da IVA, ad eccezione** delle seguenti ipotesi:
 - IVA OBBLIGATORIA** → **cessioni** effettuate **da imprese costruttrici/ristrutturatrici entro 5** anni dall'ultimazione dei lavori
 - IVA SU OPZIONE** → **cessioni** effettuate **da imprese costruttrici/ristrutturatrici dopo 5** anni dall'ultimazione dei lavori **e cessioni** effettuate da **qualsiasi impresa** (anche non costruttrice/ristrutturatrice).

Per tali fabbricati, indipendentemente dal regime IVA applicabile (imponibilità o esenzione) alla quota di "acconto prezzo", l'imposta di registro è dovuta sempre nella misura fissa di 200 euro.

¹⁷ Si ricorda che, per le cessioni di alloggi sociali, la possibilità di optare per l'applicazione dell'IVA è concessa anche alle imprese non costruttrici/ristrutturatrici.

TABELLA RIEPILOGATIVA “ACCONTO PREZZO” PER ABITAZIONI - REGIME IVA/REGISTRO

CEDENTE		REGIME IVA	REGISTRO	IPOT.A	CAT.E	
Impresa costruttrice/ristrutturatrice	cessione entro 5 anni	Abitazione (diversa A/1-A/8-A/9) “prima casa”	IVA obbligatoria 4%			
		Abitazione (diversa A/1-A/8-A/9) non “prima casa”	IVA obbligatoria 10%	€ 200	€ 200	€ 200
	cessione oltre 5 anni	abitazione A/1-A/8-A/9	IVA obbligatoria 22%			
		abitazione (diversa A/1-A/8-A/9) “prima casa”	IVA su opzione 4%			
		abitazione (diversa A/1-A/8-A/9) non “prima casa”	IVA su opzione (con “reverse charge”)** 10%	€ 200	€ 200	€ 200
Altre imprese non costruttrici/ristrutturatrici	-	abitazione (diversa A/1-A/8-A/9) “prima casa”	esente	2%	€ 50	€ 50
		abitazione (diversa A/1-A/8-A/9) non “prima casa”	esente	9%	€ 50	€ 50
		abitazione A/1-A/8-A/9	esente			

* In caso di mancato esercizio dell'opzione, la cessione è esente da IVA ed assoggettata all'imposta di Registro proporzionale (aliquote del 2% o del 9%, a seconda se ricorrano, o meno, i requisiti “prima casa”) ed alle imposte Ipotecaria e Catastale in misura fissa, pari a 50 euro ciascuna.

** Solo se acquirente è un soggetto IVA (esercitante attività d'impresa, arti o professioni).

TABELLA RIEPILOGATIVA “ACCONTO PREZZO” PER FABBRICATI STRUMENTALI - REGIME IVA/REGISTRO

CEDENTE	IVA		REGISTRO	IPOT.A	CAT.E
	REGIME	ALIQUOTA			
Impresa costruttrice/ristrutturatrice	cessione entro 5 anni	IVA obbligatoria	€ 200	3%	1%
	cessione oltre 5 anni	IVA su opzione* (con “reverse charge”)**			
Altre imprese non costruttrici/ristrutturatrici	-	IVA su opzione* (con “reverse charge”)**	€ 200	3%	1%

* In caso di mancato esercizio dell'opzione, la cessione è esente da IVA ed assoggettata all'imposta di Registro in misura fissa pari a 200 euro, all'imposta Ipotecaria del 3% e a quella Catastale dell'1%.

** Solo se acquirente è un soggetto IVA (esercitante attività d'impresa, arti o professioni).

FASE DI ACQUISTO – RISCATTO DEL BENE

Entro il termine stabilito nel contratto di **rent to buy**, il **conduttore può** decidere di **esercitare il diritto di acquisto** imputando la quota dei **canoni “acconto prezzo”**, versati fino a quel momento, **a corrispettivo** della cessione dell'immobile.

Anche questa fase, con riferimento al profilo del cedente/impresa, determina ulteriori effetti fiscali, ai fini delle imposte dirette, dell'IVA e delle imposte d'atto.

IIDD E IRAP

Al momento del riscatto, per il cedente/impresa le **quote** di **“acconto prezzo”** ricevute durante la locazione (iscritte contabilmente come *“debiti verso il conduttore”*) **insieme** all'importo percepito in sede di trasferimento concorrono alla formazione del reddito (IRES), per:

- o gli **immobili “merce”**, come ricavi ai sensi dell'art. 85 del DPR 917/1986

Acconti prezzo + Prezzo di riscatto = Ricavi

- o gli **immobili strumentali e patrimonio**, come plusvalenze ai sensi dell'art. 86, co. 1, del DPR 917/1986

(Acconti prezzo + Prezzo di riscatto) – Costo non ammortizzato = Plusvalenza

In tale ipotesi, si ricorda che la base imponibile è costituita dalla differenza tra il corrispettivo di cessione (prezzo di riscatto e *“acconti prezzo”*) ed il costo non ammortizzato dell'immobile (pari al costo di acquisto/costruzione per gli *“immobili patrimonio”*)¹⁸.

Inoltre, tali componenti positivi di reddito (ricavi o plusvalenze), concorrono alla formazione della base imponibile anche ai fini IRAP, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 446/1997.

IVA E REGISTRO

L'Agenzia delle Entrate chiarisce, altresì, il **trattamento fiscale**, ai fini delle imposte indirette, applicabile al **“prezzo di riscatto” pagato dal conduttore** al momento del rogito, **senza** tener conto delle **quote di “acconto prezzo”** già versate (ed assoggettate ad IVA e Registro) durante la fase godimento.

Anche nella fase di acquisto, relativamente alla *“prezzo di riscatto”*, trova applicazione la disciplina IVA/Registro relativa alle cessioni di immobili.

In particolare, in ottemperanza al principio di effettuazione dell'operazione ai fini IVA (art. 6, co. 1, del DPR 633/1972), il momento in cui si perfeziona il trasferimento della proprietà del bene immobile va individuato all'atto dell'esercizio, da parte del conduttore, del diritto di acquisto.

¹⁸ Ai sensi dell'art. 86, co. 2, del DPR 917/1986.

Sul punto, si ricorda che le quote di “acconto prezzo” versate al cedente/impresa durante la fase di godimento del bene sono state già assoggettate al regime della tassazione indiretta, poiché considerati **anticipazione del corrispettivo** della successiva **cessione** e, pertanto, già fatturati al momento del pagamento¹⁹.

In merito, la C.M. 4/E/2015 ricorda che nelle ipotesi in cui, in fase di stipula del contratto definitivo, il conduttore/promissario acquirente attesti una modifica, rispetto al momento di stipula del contratto originario, dei requisiti necessari per fruire delle agevolazioni “*prima casa*” è possibile effettuare una variazione dell’IVA dovuta (aliquota 4%- 10%), anche oltre l’anno previsto dall’art.26, co.3 del DPR 633/1972²⁰.

MANCATO TRASFERIMENTO DELL’IMMOBILE - POSSIBILI EVOLUZIONI CONTRATTUALI

L’art. 23 del “*Decreto Sblocca Italia*” disciplina le diverse ipotesi che fanno seguito al contratto di **rent to buy**, laddove, decorso il termine stabilito nel contratto, il bene non venga acquistato dal conduttore.

In particolare, viene analizzato il **trattamento tributario** dei diversi casi, distinguendo l’ipotesi del **mancato esercizio del diritto di acquisto** dell’immobile da parte del conduttore, da quella relativa alla **risoluzione del contratto per inadempimento** (sia del conduttore che del concedente).



MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI ACQUISTO

Con riferimento all’ipotesi di mancato esercizio dell’opzione di acquisto, l’art. 23, co. 1-*bis*, del DL 133/2014 dispone che il concedente, laddove previsto nel contratto, deve restituire al conduttore le quote di “*acconto prezzo*”, in tutto o in parte, versate durante la fase di godimento.

¹⁹ Ai sensi dell’art. 6, co. 4, del DPR 633/1972.

²⁰ In sostanza, la variazione può essere effettuata in deroga al limite temporale di un anno (previsto dal co. 3, art. 26 del DPR 633/1972), ovvero a prescindere dall’arco temporale intercorso tra il pagamento del corrispettivo (quota “*acconto prezzo*”) e stipula del definitivo.

A tal riguardo, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che per i concedenti/impresa assume **rilevanza reddituale** solo l'eventuale **parte di "acconto prezzo" non restituita** al conduttore, alla luce degli accordi contrattuali.

In particolare, viene precisato che tale **"quota non restituita"** e trattenuta dal concedente:

- ai fini delle **imposte dirette** (IRES/IRAP) rappresenta una componente positiva di reddito;
- ai fini **IVA** deve essere fatturata dall'impresa, con aliquota ordinaria del 22%, come corrispettivo del diritto d'opzione riconosciuto al conduttore²¹. In particolare, si evidenzia che, prima di fatturare la "quota non restituita", il concedente deve emettere una nota di variazione con riferimento all'ammontare complessivo degli acconti versati durante la fase di godimento (sia la parte restituita che quella trattenuta).

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO

L'art. 23, co. 5, del "*Decreto Sblocca Italia*" disciplina le ipotesi di **risoluzione** del contratto di **rent to buy per inadempimento**, imputabile sia in capo al concedente/impresa che al conduttore.

Risoluzione per inadempimento del concedente

Sul punto, il dettato normativo impone la **restituzione al conduttore** delle quote di **"acconto prezzo"** versate durante tutta la fase del godimento, maggiorate degli **interessi legali**²².

A tal riguardo, l'Agenzia delle Entrate precisa che, per il *concedente/impresa*:

- ai fini delle **imposte dirette**, gli interessi legali che vengono corrisposti al conduttore assumono rilevanza reddituale come **interessi passivi**;
- ai fini **IVA** deve essere emessa una nota di variazione, a favore del conduttore, avente ad oggetto gli importi restituiti, ossia le quote di "acconto prezzo"²³.

Risoluzione per inadempimento del conduttore

Con riferimento all'ipotesi di inadempimento del conduttore l'art. 23, co. 5, del DL 133/2014 stabilisce che, se non è diversamente deciso dalle parti nel contratto di rent to buy, il **concedente/impresa** ha **diritto** alla **restituzione dell'immobile** ed a **trattenere gli "acconti prezzo"**, fino a quel momento percepiti, a titolo d'**indennità**.

In merito, la C.M. 4/E/2015 chiarisce che per il **concedente/impresa**, tali somme:

²¹ Ai sensi della disciplina prevista, ai fini IVA, per le prestazioni di servizi, art. 3 del DPR 633/1972.

²² Pari per il 2015 allo 0,5% in ragione d'anno. Cfr. DM 11 dicembre 2014.

²³ Ai sensi dell'art. 26, co. 2, del DPR 633/1972.

- ai fini delle **imposte dirette** assumono rilevanza reddituale come componente positivo di reddito;
- ai fini **IVA**, perdono la natura di “acconti prezzo” e assumono la qualifica di “penalità” per l’inadempimento del conduttore.

Pertanto, viene precisato che il concedente/impresa deve emettere una nota di variazione, a fronte della modifica della natura di tali somme (da “acconti prezzo” a “indennità” per l’inadempimento), per annotarle come importi esclusi dal campo di applicazione IVA, ai sensi dell’art. 15,co.1, n.1, del DPR 633/1972.

Concedente/Promissario venditore “*privato*”

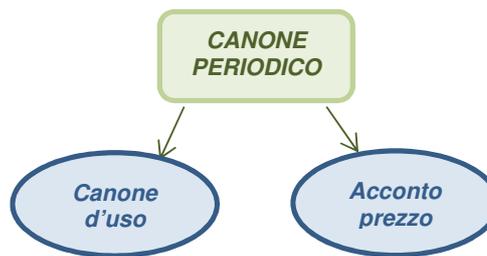
Nella C.M. 4/E/2015 in commento viene affrontato anche il regime fiscale applicabile ai contratti di **rent to buy**, nell’ipotesi di concedente/persona fisica non esercente attività d’impresa.

Anche in tale ipotesi, la pronuncia ministeriale si articola considerando i profili fiscali relativi alle seguenti fasi:

- *godimento del bene;*
- *riscatto da parte del conduttore;*
- *ipotesi di mancato trasferimento del bene.*

FASE DI GODIMENTO– RISCATTO DEL BENE

Anche nei casi di rent to buy posti in essere da privati, l’Agenzia chiarisce che, con riferimento ai canoni periodici pagati durante la fase di godimento del bene dal conduttore, per determinare il corretto regime fiscale, il concedente/promissario acquirente “privato” deve **differenziare** la **parte** relativa ai “**canoni d’uso**” e la quota di “**acconto prezzo**”.



IRPEF

Ai fini delle imposte sui redditi, anche relativamente all’ipotesi di concedente/promissario acquirente “privato”, la C.M. 4/E/2015 **distingue** il **regime fiscale** relativo alla quota di “**canone d’uso**” da quello applicabile alla quota di “**acconto prezzo**”.

- Canone d’uso** → Assoggettato alle regole ordinarie del **regime delle locazioni** previsto per le **persone fisiche**, ovvero **alternativamente**:
- tassazione IRPEF ordinaria, quale reddito fondiario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 26 e 37, del DPR 917/1986.
- In merito, la C.M. 4/E/2015 chiarisce che i “**canoni d’uso**” sono, per il concedente/promissario venditore, **redditi dei fabbricati**, pertanto **imponibili ad IRPEF**, assumendo il **maggiore importo**

tra **rendita catastale** rivalutata del 5%²⁴ ed il **95%** dell'ammontare del **canone d'uso**.

- regime della cd. cedolare secca (imposta sostitutiva dell'IRPEF e relative addizionali, del registro e del bollo, di cui all'art.3, del D.Lgs. 23/2011). Tale regime risulta applicabile ai soli fabbricati abitativi, su opzione del concedente/privato, da esercitare al momento della stipula del contratto di rent to buy²⁵.

Acconto
prezzo

→ **Partecipa** alla determinazione del **reddito imponibile IRPEF**, solo **nell'anno in cui avviene il trasferimento** del bene.

Infatti, trattandosi di **acconti** sul **prezzo** di vendita (che costituiscono parte integrante del corrispettivo), questi **concorreranno alla determinazione delle eventuali plusvalenze, imponibili ad IRPEF quali "redditi diversi"** (artt.67 e 68 del TUIR-DPR 917/1986), solo **nell'anno in cui avviene la cessione dell'immobile** (ossia all'atto dell'esercizio dell'opzione d'acquisto da parte del conduttore) ed al ricorrere delle condizioni previste dal citato art.67 del TUIR-DPR 917/1986 (cessione entro cinque anni dall'acquisto/costruzione del medesimo immobile).

REGISTRO

L'Agenzia delle Entrate chiarisce, altresì, il regime delle imposte d'atto applicabili ai contratti di rent to buy posti in essere tra privati, **distinguendo**, anche in tale ipotesi, **la parte di:**

Canone
d'uso

→ assoggettata, in base al regime delle **locazioni**, all'**imposta di registro** in misura proporzionale **pari al 2%**, sia per i fabbricati **abitativi** che per quelli **strumentali**²⁶.

Sul punto, la C.M. 4/E/2015 conferma che i contratti di rent to buy sono soggetti a registrazione nel termine fisso di 30 giorni dalla stipula e l'imposta dovuta può essere assolta annualmente, oppure sull'ammontare complessivo dei "canoni d'uso" previsti per l'intera durata del contratto, ai sensi dell'art. 17 del DPR 131/1986.

Acconto
prezzo

→ assoggettata all'**imposta di registro** pari al **3%**, dovuta sull'**importo complessivo** degli **acconti** pattuiti al momento della stipula del contratto di rent to buy²⁷.

²⁴ Cfr. art. 3, co. 48, della legge 662/1996.

²⁵ In merito, si ricorda che l'aliquota della cedolare secca è pari al 21% per le locazioni a canone libero ed al 10% per le locazione a canone concordato per il triennio 2014-2017 (cfr. anche C.M. 26/E/2011, C.M. 20/E/2012 ed art. 9, del DL 47/2014, convertito con modificazioni, nella legge 80/2014).

²⁶ Sul punto, l'Agenzia ricorda che tale regime trova applicazione nei casi in cui il concedente/privato non eserciti l'opzione per la "cedolare secca", ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 23/2011.

²⁷ Ai sensi dell' art. 9, della Tariffa, Parte Prima, allegata al DPR 131/1986- TUR.

In merito, l'Agenzia precisa che qualora l'imposta di registro dovuta in misura proporzionale, sia in relazione al "canone d'uso" che alla parte di "acconto prezzo", sia inferiore all'importo di 200 euro, l'imposta deve comunque essere corrisposta nella misura almeno pari a 200 euro.

FASE DI ACQUISTO– RISCATTO DEL BENE

Anche in tal caso, entro il termine stabilito nel contratto di rent to buy, il **conduttore può decidere di esercitare il diritto di acquisto** imputando la quota dei **canoni "acconto prezzo"**, versati fino a quel momento, a **corrispettivo** della cessione dell'immobile.

Anche questa fase, con riferimento al profilo del cedente/persona fisica, determina ulteriori effetti fiscali, ai fini delle imposte dirette e delle imposte d'atto.

IRPEF

Con riferimento alla **tassazione** ai fini **IRPEF** del prezzo di **riscatto**, laddove il conduttore decida di acquistare il bene al termine del contratto di godimento, la C.M. 4/E/2015 precisa che tale **corrispettivo, comprensivo alle quote di "acconto prezzo"** pagate durante la fase di godimento, è assoggettato alla disciplina dei **redditi diversi**.

In particolare, ai sensi dell'art. 67, co.1, lett.b, del DPR 917/1986, per il concedente/privato, può determinarsi una plusvalenza imponibile ad IRPEF, se la definitiva cessione dell'immobile avviene entro 5 anni dall'acquisto o costruzione dello stesso.

Pertanto, ai fini dell'IRPEF dovuta dal cedente/persona fisica, occorre distinguere 2 ipotesi:

- **cessione effettuata entro 5 anni** dall'**acquisto** o dalla **costruzione del medesimo immobile:**

Plusvalenza imponibile IRPEF ²⁸

(Acconti prezzo + Prezzo di riscatto) – Costo acquisto/costruzione

- **cessione effettuata dopo 5 anni** dall'**acquisto** o dalla **costruzione:**

Non si determina alcuna plusvalenza imponibile ad IRPEF ²⁹

²⁸ Ai sensi dell'art. 68, co. 1, del DPR 917/1986.

²⁹ In questo caso, quindi, il corrispettivo del trasferimento, comprensivo delle quote di acconto prezzo ricevute durante la fase di godimento, non è rilevante ai fini IRPEF e, dunque, non viene tassato.

REGISTRO

Ai fini delle imposte d'atto relative al trasferimento dell'immobile, l'Agenzia conferma l'applicabilità del regime riferito alle cessioni immobiliari, ai sensi dell'art.1, della Tariffa, Parte Prima, allegata al DPR 131/1986 – TUR, ossia dell'imposta di **registro** in misura pari al **2%** per l'**acquisto della «prima casa»** ed al **9% in tutti gli altri casi**³⁰, più le **imposte ipotecaria e catastale** nella **misura fissa di 50 euro ciascuna**.

In merito, la C.M. 4/E/2015, ai fini dell'**imposta di registro**, chiarisce che:

- la **base imponibile** è costituita dal valore dell'immobile e deve essere determinata ai sensi dell'art. 43 del DPR 131/1986³¹, ferma restando la possibilità, su opzione dell'acquirente (persona fisica) da manifestare nel rogito, di applicare la regola del c.d. "*prezzo valore*", se oggetto del trasferimento è un'abitazione o una sua pertinenza³².
- agli "**acconti prezzo**", corrisposti durante la fase di godimento (assoggettati al 3% del registro), si applica la **disciplina dei contratti preliminari**, ai sensi dell'art. 10 della Tariffa, Parte Prima, allegata al DPR 131/1986- TUR.

In particolare, l'imposta di registro proporzionale corrisposta su tali acconti deve essere scomputata dall'imposta dovuta per il contratto di trasferimento, in sede di riscatto da parte del conduttore, al fine di evitare una doppia tassazione³³;

- la possibilità di chiedere il **rimborso della maggiore imposta di registro** versata, nelle ipotesi in cui l'**imposta proporzionale pagata** sugli "**acconti prezzo**" (ed eventuale caparra confirmatoria) risulti **superiore all'imposta dovuta** per il contratto di **trasferimento** definitivo³⁴.

³⁰ Come noto, l'imposta di registro minima non può essere inferiore a 1.000 euro.

³¹ Come noto, l'art. 43 del D.P.R. n. 131/1986, impone di considerare il valore venale in comune commercio del bene (o se superiore, il prezzo risultante dall'atto di acquisto) come base imponibile degli immobili oggetto di trasferimento a titolo oneroso.

³² In merito, l'art.1, co. 497, legge n. 266/2005 ha introdotto una deroga alla determinazione della base imponibile ai fini dell'imposta di registro, ossia la regola del c.d. "*prezzo valore*" in base alla quale l'imposta di registro viene applicata sulla rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente di 120, o di 110 se l'immobile costituisce una "prima casa" per il soggetto acquirente (art.52, co. 4 e 5, del D.P.R. 131/1986). Si ricorda che tale regola vale solo per gli acquisti di abitazioni e relative pertinenze e se acquirente è una persona fisica non esercente attività commerciale. Inoltre, l'applicazione di tale regime è subordinata all'esercizio di specifica opzione da parte dell'acquirente, da manifestare nell'atto di acquisto.

³³ Resta fermo che tale regime si applica anche ai casi in cui il contratto di rent to buy preveda, oltre agli "acconto prezzo", la dazione di una caparra confirmatoria assoggettata all'imposta di registro pari allo 0,50%.

³⁴ Ai sensi dell'art. 77 del DPR 131/1986 – TUR.

MANCATO TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE - POSSIBILI EVOLUZIONI CONTRATTUALI

MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI ACQUISTO

Nelle ipotesi in cui il **conduttore decida di non esercitare il diritto di acquisto**, entro il termine stabilito nel contratto di rent to buy, il **concedente/proprietario deve restituire** le quote di “**acconto prezzo**” versate durante la fase di godimento.

In merito, la C.M. 4/E/2015 precisa che nella suddetta ipotesi, per le **somme restituite** dal concedente/privato al conduttore, **non è riconosciuta** a quest'ultimo la **possibilità** di chiedere il **rimborso** dell'imposta di **registro**, pari al **3%**, pagata durante la fase di godimento.

Tuttavia, le parti possono prevedere contrattualmente che, nelle ipotesi di mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, il concedente trattenga una parte di tali acconti.

A tal riguardo, l'Agenzia precisa che le quote di “**acconto prezzo**” eventualmente **trattenute** dal concedente/privato sono **imponibili** ai fini **IRPEF** come **redditi diversi**, ai sensi dell'art. 67, co. 1, lett. l) del DPR 917/1986, poiché devono considerarsi una “**remunerazione/corrispettivo**” del **diritto d'opzione** d'acquisto riconosciuto al conduttore.

RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

Nelle ipotesi di **risoluzione per inadempimento** del **conduttore**, l'Agenzia delle Entrate precisa che le eventuali **somme trattenute** dal **concedente/proprietario** a titolo di indennità costituiscono **redditi diversi**, ai sensi dell'art. 67, co. 1, lett. l) del DPR 917/1986.

In tale ipotesi, relativamente alla quote di “**acconto prezzo**” restituite dal concedente/privato al conduttore, la C.M. 4/E/2015 chiarisce che **non sarà possibile** chiedere il **rimborso** dell'imposta di **registro pagata su tali somme**, in conformità alla disciplina prevista per i contratti preliminari³⁵.

³⁵ Infatti, nelle ipotesi in cui a seguito della conclusione del contratto preliminare non si procede alla stipula del definitivo, le somme riscosse al momento di registrazione del preliminare rimangono definitivamente acquisite all'erario.