

Circolari per la clientela

Contratto di godimento in funzione della successiva alienazione ("rent to buy") - Chiarimenti dell' Agenzia delle Entrate

1 PREMESSA

L'art. 23 del DL 12.9.2014 n. 133, conv. L. 11.11.2014 n. 164, ha disciplinato il contratto di "godimento in funzione della successiva alienazione di immobili" (c.d. "rent to buy").

L'Agenzia delle Entrate, con la circ. 19.2.2015 n. 4, ha illustrato il regime fiscale applicabile al contratto di "rent to buy", con riferimento sia all'imposizione diretta che indiretta.

2 CONTRATTO DI "RENT TO BUY"

Si ricorda che i contratti di "godimento in funzione della successiva alienazione di immobili" sono definiti dall'art. 23 del DL 133/2014 come i contratti "diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto".

Come ricordato dall'Agenzia delle Entrate, tali contratti si caratterizzano per:

- l'immediata concessione in godimento di un immobile verso il pagamento di canoni;
- il diritto del conduttore di acquistare successivamente il bene;
- l'imputazione di una quota dei canoni, nella misura indicata in contratto, al corrispettivo del futuro (eventuale) trasferimento.

3 ASPETTI FISCALI

Il trattamento impositivo del rent to buy rispecchia le caratteristiche sopra individuate e deve, pertanto, tenere conto, sia nell'ambito delle imposte dirette che indirette, dei diversi "momenti" in cui si articola il contratto.

In linea di prima approssimazione, l'Agenzia delle Entrate afferma, quindi, che la tassazione:

- della "concessione in godimento" segue il trattamento impositivo della locazione immobiliare;
- dell'eventuale cessione dell'immobile oggetto di godimento, deve seguire il trattamento impositivo della compravendita immobiliare.

Tuttavia, atteso che, come specificato dalla norma, una parte del canone (che viene indicata in contratto) viene imputata al corrispettivo per la futura cessione, la distinzione tra tassazione della locazione e della futura cessione deve avvenire già in relazione al "canone" del rent to buy, distinguendo, in esso:

- la somma corrisposta a titolo di corrispettivo per il godimento, tassata come canone di locazione;
- la somma corrisposta a titolo di corrispettivo per il futuro trasferimento, da tassare come acconto della futura cessione.

È quindi necessario trattare separatamente l'imposizione della locazione dall'imposizione applicabile alla cessione immobiliare.

4 TRATTAMENTO IMPOSITIVO DELLA LOCAZIONE

4.1 IVA SUI CANONI DEL RENT TO BUY

Atteso che il contratto di rent to buy, come disciplinato dall'art. 23 del DL 133/2014, non prevede una clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti,

.....

l'Agenzia delle Entrate afferma che a tale contratto non è applicabile l'art. 2 co. 2 del DPR 633/72, il quale disporrebbe di applicare la disciplina delle cessioni immobiliari.

Pertanto, il contratto di rent to buy deve essere assoggettato ad imposizione, in primo luogo, facendo applicazione delle norme in materia di locazione immobiliare (art. 10 co. 1 n. 8 del DPR 633/72) che, ad esempio, consentono l'applicazione dell'IVA, in talune ipotesi, su opzione espressamente esercitata nell'atto di rent to buy.

Tuttavia, la disciplina della locazione trova applicazione solo alla quota di canone avente natura di corrispettivo per il godimento e non alla quota avente natura di acconto prezzo.

Acconto prezzo

La parte del canone pagata a titolo di acconto prezzo, ai sensi dell'art. 6 co. 4 del DPR 633/72, assume rilevanza ai fini IVA in quanto anticipazione del corrispettivo pattuito per il trasferimento e va tassata come una cessione immobiliare (applicando le regole previste dall'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72).

4.2 IMPOSTA DI REGISTRO SUI CANONI DEL RENT TO BUY

Il contratto di rent to buy è soggetto all'obbligo di registrazione entro il termine di 30 giorni dalla data di formazione dell'atto, sia se formato per atto pubblico che per scrittura privata autenticata (o per scrittura privata non autenticata, ma, ai fini della trascrizione, è necessaria la forma pubblica ex art. 2657 c.c.).

Anche ai fini dell'imposta di registro è necessario distinguere i due momenti in cui si articola il contratto di rent to buy (locazione e cessione immobiliare), assoggettandoli separatamente ad imposta, atteso che, a norma dell'art. 21 co. 1 del DPR 131/86, le disposizioni (locazione e cessione) contenute nel rent to buy non sono legate da un vincolo di derivazione necessaria.

Per quanto concerne la tassazione dei canoni di rent to buy, è necessario distinguere, all'interno di essi:

- la quota avente natura di corrispettivo per il godimento, che va assoggettata ad imposizione come un canone di locazione, ovvero applicando gli artt. 3 e 17 del DPR 131/86 e l'art. 5 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86;
- la quota avente natura di acconto prezzo, che va assoggettata ad imposta di registro fissa (200,00 euro) se risulta "soggetta" ad IVA ex art. 40 del DPR 131/86, mentre va soggetta ad imposta di registro del 3% (ex art. 9 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86), in caso contrario.

Si precisa, inoltre, che l'applicazione dell'imposta di registro sulla quota di canoni relativa alla locazione può avvenire, alternativamente, di anno in anno, oppure in un'unica soluzione. D'altro canto, l'Agenzia delle Entrate precisa che, per gli immobili abitativi, è possibile l'opzione per la cedolare secca, che, ove esercitata, sostituisce (anche) l'imposta di registro dovuta sui canoni.

Ove l'imposta proporzionale di registro applicata in relazione ai canoni di locazione, unitamente all'imposta proporzionale di registro applicata sull'acconto prezzo, risulti complessivamente inferiore all'importo di 200,00 euro, deve essere corrisposta l'imposta di registro nella misura minima di 200,00 euro.

Si segnala che la circ. 4/2015 afferma che, in caso di locazione di immobili abitativi imponibili ad IVA, l'imposta di registro fissa è dovuta nella misura di:

- 67,00 euro, ove l'atto sia stipulato per scrittura privata non autenticata;
- 200,00 euro, ove l'atto sia stipulato in forma pubblica.

Tale impostazione non pare trovare un riscontro normativo univoco.

.....

4.3 QUADRO RIASSUNTIVO DELLA TASSAZIONE INDIRETTA DEI CANONI DEL RENT TO BUY

La seguente tabella illustra la tassazione dei canoni del rent to buy, sia dal punto di vista dell'IVA che dell'imposta di registro.

TASSAZIONE DEL CANONE DEL RENT TO BUY									
	Quota di canone				Quota di acconto				
	Immobile abitativo		Immobile strumentale		Immobile abitativo			Immobile strumentale	
	IVA	Registro	IVA	Registro	IVA		Registro	IVA	Registro
Locatore/cedent e soggetto IVA impresa di costruzione o ristrutturazione	se opzione: 10%	67,00 euro o 200,00 euro a seconda della forma dell'atto	se opzione: 22%	1%	cessione entro 5 anni da ultimazione lavori	4%, 10% o 22%	200,00 euro	10% o 22%	200,00 euro
	senza opzione: esente	2%	senza opzione: esente	1%	cessione oltre 5 anni da ultimazione lavori	se opzione: 4%, 10% o 22%	200,00 euro	se opzione: 10% o 22%	200,00 euro
						senza opzione: esente		3%	
Locatore/cedent e soggetto IVA diverso da impresa di costruzione o ristrutturazione	esente	2%	se opzione: 22%	1%	esente	esente	3%	se opzione: 22%	200,00 euro
			senza opzione: esente	1%				senza opzione: esente	200,00 euro
Locatore/cedent e soggetto non IVA	fuori campo	2%	fuori campo	2%	fuori campo	fuori campo	3%	fuori campo	3%

4.4 IMPOSTE DIRETTE SULLA LOCAZIONE

4.4.1 Concedente che agisce nell'esercizio di impresa

Il contratto di rent to buy, come disciplinato dall'art. 23 del DL 133/2014, non implica l'obbligo di acquisto in capo al conduttore, sicché non trova applicazione la disciplina prevista dall'art. 109 co. 2 lett. a) del TUIR per i contratti con clausola di trasferimento della proprietà. Ne deriva che, fino al momento in cui il locatore non eserciti il proprio diritto di acquisto, ai fini delle imposte sui redditi rileva la sola locazione, sicché:

- nel caso di immobili merce o immobili strumentali per natura, si attribuisce rilevanza ai canoni pro rata temporis, a norma dell'art. 109 co. 2 lett. b) del TUIR;
- nel caso di immobili patrimonio, si attribuisce rilevanza al confronto tra il canone di locazione e la rendita catastale, ex art. 90 del TUIR.

Nel periodo di durata della locazione, non assume quindi rilevanza reddituale la parte di canone imputata ad acconto prezzo.

4.4.2 Concedente che non agisce nell'esercizio di impresa

Il concedente che non opera in regime di impresa assoggetta ad imposizione la quota di canone che configura corrispettivo per il godimento, come reddito fondiario. Pertanto, finché dura la locazione e il locatore rimane proprietario del bene, non avendo ancora il conduttore esercitato il diritto di riscatto, le quote di canone previste per il godimento dell'immobile devono essere considerate per il proprietario/concedente quali redditi di fabbricati e assoggettati ad IRPEF a norma dell'art. 37 co. 4-bis del TUIR.

Ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 3 del DLgs. 23/2011, è possibile l'opzione per la cedolare secca.

5 TRATTAMENTO IMPOSITIVO DELLA CESSIONE

5.1 IVA SULLA CESSIONE IMMOBILIARE

In caso di esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, si realizza una cessione immobiliare, che deve essere assoggettata ad imposizione, dal punto di vista IVA, secondo le regole ordinarie che regolano i trasferimenti immobiliari.

La base imponibile su cui applicare l'IVA per la cessione è costituita dal prezzo della cessione, decurtato dei soli acconti sulla vendita pagati fino a quel momento dal conduttore e non anche dei canoni versati per il godimento.

Il momento di effettuazione dell'operazione di compravendita immobiliare, ai sensi dell'art. 6 co. 1 del DPR 633/72, va individuato nell'atto dell'esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore.

5.2 IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI SULLA CESSIONE IMMOBILIARE

L'applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale all'atto di cessione immobiliare che si realizza ove il conduttore eserciti il proprio diritto di riscatto, deve avvenire secondo le regole ordinarie, tenendo conto, quindi, innanzi tutto, del principio di alternatività IVA/registro di cui all'art. 40 del DPR 131/86.

Ove l'imposta di registro trovi applicazione in misura proporzionale (con le "nuove" aliquote del 2%, 9% o 12% previste dall'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86), la base imponibile è costituita dal valore del bene, ai sensi degli artt. 43 e 51 del DPR 131/86 o, se superiore, dal corrispettivo pattuito, fatta salva la possibilità di applicare, in presenza delle condizioni, il "prezzo valore" (art. 1 co. 497 della L. 23.12.2005 n. 266). Tuttavia, l'Agenzia delle Entrate precisa che, nel caso del rent to buy, per la determinazione dell'imposta da applicare in sede di trasferimento, è applicabile quanto previsto dall'art. 10 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86 per i contratti preliminari di compravendita immobiliare, con la conseguenza che, dall'imposta di registro corrisposta per il contratto di trasferimento realizzato al termine del rent to buy, può essere scomputata l'imposta di registro del 3% pagata sugli acconti non soggetti ad IVA (inglobati nel canone del rent to buy).

Nel caso in cui l'imposta di registro pagata sugli acconti del rent to buy risulti superiore all'imposta dovuta per il contratto di cessione, spetta il rimborso della maggiore imposta proporzionale versata.

5.3 QUADRO RIASSUNTIVO DELLA TASSAZIONE INDIRETTA DELLA CESSIONE IMMOBILIARE

La seguente tabella illustra la tassazione del trasferimento immobiliare che si realizza ove, al termine del contratto di rent to buy, il conduttore eserciti il diritto al riscatto dell'immobile.

TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO IMMOBILIARE							
	Immobile abitativo				Immobile strumentale		
	IVA		Registro	Ipotecaria e catastale	IVA	Registro	Ipotecaria e catastale
Locatore/cedente soggetto IVA impresa di costruzione o ristrutturazione	Cessione entro 5 anni da ultimazione lavori	4%, 10% o 22%	200,00 euro	200,00 + 200,00 euro	10% o 22%	200,00 euro	3% + 1%
	Cessione oltre 5 anni da ultimazione lavori	Se opzione: 4%, 10% o 22%	200,00 euro	200,00 + 200,00 euro	Se opzione: 10% o 22%	200,00 euro	3% + 1%
		Senza opzione: esente	2% o 9%	50,00 + 50,00 euro	Senza opzione: esente	200,00 euro	3% + 1%
Locatore/cedente soggetto IVA diverso da impresa di costruzione o ristrutturazione	Esente		2% o 9%	50,00 + 50,00 euro	Se opzione: 22%	200,00 euro	3% + 1%
					Senza opzione: esente	200,00 euro	3% + 1%
Locatore/cedente soggetto non IVA	Fuori campo		2% o 9%	50,00 + 50,00 euro	Fuori campo	9%	50,00 + 50,00 euro

5.4 IMPOSTE DIRETTE SULLA CESSIONE

Ove il conduttore eserciti il diritto al riscatto dell'immobile, emerge:

- per il concedente titolare di reddito di impresa, un componente positivo di reddito, a norma dell'art. 85 del TUIR se si tratta di immobili merce (corrispettivo della cessione al lordo degli acconti) e ai sensi dell'art. 86 co. 2 del TUIR se si tratta di immobili strumentali o immobili patrimonio (differenza tra il prezzo della cessione al lordo degli acconti e il costo fiscale degli immobili);
- per il concedente che agisce fuori dall'esercizio di impresa, una plusvalenza tassabile ex art. 67 co. 1 lett. b) del TUIR, come reddito diverso.

In relazione all'ipotesi della tassazione come redditi diversi, la circ. 4/2015 precisa che le quote di canone imputate ad acconto prezzo, configurando corrispettivo per la cessione, devono essere assoggettate ad imposizione come redditi diversi; tuttavia, esse diventeranno imponibili solo al momento della cessione dell'immobile (e non durante il periodo del godimento). Pertanto, le condizioni di imponibilità previste dall'art. 67 del TUIR (tra cui quella della cessione entro il termine di 5 anni dall'acquisto/costruzione) vanno valutate solo al momento della cessione conseguente all'esercizio del diritto di riscatto di cui si avvale il conduttore.

Riprendendo l'esempio fornito dall'Agenzia delle Entrate nella circ. 4/2015, se un immobile, acquistato il 3.2.2014, viene concesso in locazione, mediante rent to buy, in data 3.2.2015, si configura una plusvalenza tassabile solo ove il trasferimento della proprietà dell'immobile

.....

oggetto del rent to buy, a seguito dell'esercizio del diritto di riscatto del conduttore, avvenga entro il 2.2.2019. Se la cessione dell'immobile interviene in una data successiva, il corrispettivo che il venditore riceve non rileva ai fini delle imposte dirette.

6 MANCATA STIPULA DELLA CESSIONE IMMOBILIARE

L'art. 23 del DL 133/2014 disciplina l'ipotesi del mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, stabilendo che le parti siano tenute ad indicare in contratto la quota dei canoni imputata a corrispettivo che deve essere restituita in caso di mancato riscatto dell'immobile.

D'altro canto, viene disposto che, in caso di risoluzione per inadempimento:

- del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali;
- del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

6.1 IVA

6.1.1 Mancato riscatto

In caso di mancato esercizio del riscatto, con conseguente restituzione al conduttore della quota versata a titolo di acconto sul prezzo, il proprietario è tenuto, ex art. 26 co. 3 del DPR 633/72, ad emettere una nota di variazione a favore del conduttore per gli importi restituiti. La nota deve essere emessa con riferimento all'ammontare complessivo versato dal conduttore a titolo di acconto sul prezzo (cioè sia per la parte che viene restituita che per la parte che viene trattenuta), atteso che, a causa del mancato trasferimento, viene a mancare anche il presupposto per l'applicazione dell'IVA in relazione agli acconti. Tuttavia, ove le parti abbiano disposto che una quota dei canoni versati con funzione di acconto sia trattenuta dal concedente, a seguito del mancato esercizio del diritto di acquisto, tale somma assume natura di corrispettivo dovuto per l'esercizio (a titolo oneroso) del diritto, riconosciuto al conduttore, e conseguentemente, va assoggettata ad IVA, con aliquota ordinaria, secondo le regole ordinarie previste per le prestazioni di servizi.

6.1.2 Risoluzione per inadempimento

In caso di risoluzione per inadempimento:

- del concedente, è necessario che il concedente emetta una nota di variazione a favore del conduttore per gli importi restituiti;
- del conduttore, i canoni trattenuti perdono la natura di acconto sul prezzo e assumono quella di penalità per l'inadempimento del conduttore, comportando la necessità di emettere una nota di variazione ex art. 26 del DPR 633/72, a rettifica del regime impositivo inizialmente applicato a tali somme, per annotarle contestualmente come importi esclusi da IVA ex art. 15 del DPR 633/72.

6.2 IMPOSTA DI REGISTRO

In caso di mancato esercizio del diritto di riscattare l'immobile, ovvero di risoluzione per inadempimento, non si dà luogo alla restituzione dell'imposta di registro corrisposta nella misura del 3% applicata sugli acconti non soggetti ad IVA, anche nel caso in cui tali somme siano restituite.

.....

6.3 IMPOSTE DIRETTE

6.3.1 Mancato riscatto

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

Tuttavia, ove sia stato disposto che, in caso di mancato riscatto, una quota dei canoni versata in acconto debba essere trattenuta dal concedente, essa assume rilevanza reddituale come componente positivo di reddito rilevante ai fini della determinazione del reddito di impresa.

Per il conduttore e il concedente che non agiscano nell'esercizio d'impresa, in caso di mancato riscatto non assumono alcuna rilevanza reddituale le quote di canone imputate ad acconti restituite dal proprietario.

Per il proprietario che non agisca nell'esercizio d'impresa, la parte di acconto eventualmente trattenuta costituisce reddito diverso, derivante dall'assunzione di obblighi di permettere ex art. 67 co. 1 lett. l) del TUIR, imponibile per un importo pari a quello trattenuto.

6.3.2 Risoluzione per inadempimento

In caso di inadempimento:

- del concedente, non emerge in capo a questi alcun ricavo o plusvalenza rilevante nella determinazione del reddito di impresa, salvo la rilevanza, come interessi passivi, degli interessi legali che lo stesso è tenuto a corrispondere al conduttore;
- del conduttore, si verificano le stesse conseguenze sopra descritte in caso di mancato riscatto.

Ove concedente e conduttore non agiscano nell'esercizio d'impresa e si verifichi l'inadempimento del conduttore, le quote dei canoni imputate ad acconto prezzo e trattenute dal concedente come indennità (in assenza di pattuizioni contrarie) configurano, per il concedente, redditi diversi derivanti dall'assunzione di obblighi riconducibili a quelli di fare, non fare e permettere, di cui all'art. 67 co. 1 lett. l) del TUIR.

A Vostra disposizione per ulteriori chiarimenti cogliamo l'occasione per porgere cordiali saluti.

STUDIO FERRARI & GENONI