Disciplina fiscale del “Rent to Buy” – Risposta dell’Agenzia delle Entrate

4 Marzo 2014

Le operazioni di “*rent to buy*”, che prevedono solo un’opzione al riscatto finale e non un obbligo per l’acquirente, non sono qualificabili come “*locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti*” e, pertanto, non devono scontare il trattamento fiscale anticipato ai fini IVA e delle imposte dirette.

Queste le conclusioni dell’Agenzia delle Entrate, espresse nella **risposta del 13 febbraio 2014 alla consulenza giuridica richiesta dall’Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Monza**.

Vengono così risolte le problematiche fiscali, che limitavano fortemente l’utilizzo di questo nuovo strumento contrattuale, sempre più richiesto in alternativa alla compravendita, in virtù della mancanza di risorse per l’acquisto dell’abitazione e della forte contrazione dei mutui.
Come noto, per la “*locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti*”[1]:

· ai fini delle imposte dirette, il prezzo di vendita dell’immobile viene immediatamente imputato tra i Ricavi nel Conto Economico dell’esercizio (e del periodo d’imposta) in cui è concluso il contratto[2],

· ai fini IVA, Il contratto è assimilato ad una cessione di beni immobili e, come tale, l’operazione deve essere fatturata e l’IVA deve essere versata già al momento della conclusione del contratto[3].

In sostanza, anche se trattasi di contratto “*misto*” di locazione/vendita, ai fini dell’IVA e delle Imposte sul reddito, il regime fiscale è quello proprio della compravendita sin dal momento della conclusione dell’accordo.

Viceversa, viene ora chiarito che, nell’ipotesi di “*locazione con opzione d’acquisto*”, non vincolante per il locatario, il trattamento fiscale è quello della locazione con tassazione, ai fini IVA e delle imposte sul reddito, limitatamente al canone percepito e, solo al momento dell’esercizio dell’opzione, quello tipico della compravendita (con corrispettivo al netto di quanto già versato in conto prezzo).

Trattasi proprio della fattispecie più comunemente utilizzata dalle imprese associate, che affiancano, ad un contratto di locazione, un contratto di opzione all’acquisto da esercitare dopo un determinato periodo di tempo, con imputazione anche dei canoni di locazione (in tutto o in parte) in conto prezzo.

In merito, l’Agenzia delle Entrate specifica nel dettaglio la tassazione dell’operazione, precisando che:

1. ***durante la locazione***:

a. i **canoni** concorrono alla formazione del reddito imponibile nei singoli periodi d’imposta in cui vengono percepiti[4], come “*ricavi*”, se trattasi di immobili destinati alla vendita[5], o come “*proventi immobiliari*” nel caso di abitazioni “*patrimonializzate*”[6].
I medesimi canoni, inoltre, sono assoggettati ad IVA al momento del loro pagamento[7],

b. gli **acconti di prezzo** (eventualmente corrisposti), ai fini delle imposte sul reddito, costituiscono "*debiti verso il conduttore*", da tassare (come ricavi o plusvalenze, a seconda della classificazione contabile dell'immobile) solo al momento del riscatto.

Ai fini IVA, invece, i medesimi acconti devono essere fatturati al momento del loro pagamento[8];

2. ***all'atto del riscatto***:

a. il **reddito imponibile**, ai fini **IRPEF/IRES**, è pari alla differenza tra il prezzo di cessione pattuito (compresi gli acconti[9]), al netto della quota dei canoni di locazione imputata in conto prezzo, e il costo fiscale dell'immobile,

b. la **base imponibile**, ai fini **IVA**, è pari alla differenza tra il prezzo pattuito, al netto degli acconti, ed i canoni di locazione imputati in conto prezzo, già fatturati al momento della loro corresponsione.

In tale sede, qualora l'abitazione sia acquistata in presenza dei cosiddetti "*requisiti prima casa*", è possibile effettuare la variazione in diminuzione dell'IVA (dal 10% al 4%[10]), anche oltre il decorso di 1 anno dall'emissione della fattura[11] (in conformità a quanto già ammesso dalla stessa Agenzia delle Entrate nella R.M. 187/E del 7 dicembre 2000). Tale possibilità, anche se espressamente accordata con riferimento agli acconti di prezzo pagati prima del riscatto, dovrebbe ammettersi anche per le quote dei canoni di locazione imputate in conto prezzo in sede di rogito. Anch'esse, infatti, a seguito dell'esercizio del diritto di riscatto, si trasformano (al pari degli acconti) in corrispettivo d'acquisto dell'abitazione.

---

[1] *Cfr. Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.338/E del 1° agosto 2008.*
[2] Ai sensi dell'art.109, co.2, del TUIR – DPR 917/1986.
[3] Ai sensi degli artt.2 e 6, del DPR 633/1972.
[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] Art.90, del TUIR – DPR 917/1986.
[7] In regime di imponibilità o di esenzione, in base alle disposizioni dell'art.10, co.1, n.8, del DPR 633/1972.
[8]In regime di imponibilità o di esenzione, in base alle disposizioni dell'art.10, co.1, n.8-bis, del DPR 633/1972.
[9] Gli acconti, infatti, devono concorrere alla determinazione del reddito imponibile solo nell'esercizio in cui si stipula il rogito, in base al principio di competenza stabilito dall'art.109, co.2, lett.a del TUIR – DPR 917/1986.
[10] Ai sensi del n.21, Tabella A, Parte II, allegata al DPR 633/1972, che prevede l'applicazione dell'aliquota ridotta al 4% per l'acquisto di abitazioni non di lusso (secondo i criteri del DM 2 agosto 1969) per le quali sussistono, in capo all'acquirente, i cosiddetti "*requisiti prima casa*", di cui alla Nota II-bis, all'art.1, della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/1986.
[11] Termine imposto dall'art.26, co.3, del DPR 633/1972.

15162-Risposta AdE Rent to buy.pdfApri