

Art. 6, D.P.R. 633/1972
Art. 23, D.L. 133/2014
C.M. 19.2.2015, n. 4/E
Circolare Assonime 17.9.2015, n. 27

Gioacchino Pantoni
Claudio Sabbatini
Michele Ferrario Hercolani

«Rent to buy»: il punto di vista di Assonime dopo prassi e dottrina

«Rent to buy» - Definizione

Mutuato dalla tradizione anglosassone, il **rent to buy** ha avuto ancor più larga diffusione in Italia nel 2014 a seguito di una **definizione** contenuta nell'art. 23, D.L. 12.9.2014, n. 133 (decreto «Sblocca Italia») conv. con modif. dalla L. 11.11.2014, n. 164, con l'espressione «contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobile».

Con tale normativa si è voluto disciplinare un fenomeno in aumento a motivo della crisi economica che rende più difficile l'immediato acquisto della proprietà degli immobili.

Il **rent to buy** è un contratto caratterizzato dall'immediata concessione del godimento di un immobile (abitativo, strumentale, terreno, ecc.), con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato.

La sua caratteristica è quella di coniugare in un'unica fattispecie giuridica peculiarità proprie della locazione e della compravendita, secondo 3 principali fasi:

- › **godimento dell'immobile**, per i periodi precedenti l'esercizio del diritto di acquisto;
- › **imputazione di una quota del canone a corrispettivo** (detto anche **acconto-prezzo**) della successiva **compravendita dell'immobile**;
- › **esercizio del diritto di acquisto** (o eventuale mancato esercizio del diritto) dell'immobile.

L'ultimo aspetto rappresenta il momento conclusivo,

Il **contratto di godimento con successiva cessione** (*rent to buy*) ha trovato lo scorso anno la disciplina civilistica.

L'Agenzia delle Entrate ha fornito la propria interpretazione riguardo agli **aspetti fiscali** (imposte dirette ed indirette) del **contratto** che include una **duplicata operazione**: di **locazione** prima e di **cessione** (eventuale) poi.

Secondo la C.M. 19.2.2015, n. 4/E, il **trattamento impositivo** del **rent to buy** deve tener conto, sia per le imposte dirette sia per quelle indirette, delle **diverse fasi** in cui si articola il **contratto**.

Proprio la **doppia natura** ha, però, suscitato talune **perplexità** espresse dal Consiglio nazionale del Notariato.

Con la Circolare 17.9.2015, n. 27, **Assonime** prende posizione in questo dibattito dottrinale trovandosi d'accordo su molte delle interpretazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, senza trascurare i dubbi, ancora irrisolti, evidenziati dal Consiglio nazionale del Notariato.

in quanto consente la **facoltà**, sotto forma di **opzione**, di poter acquistare il bene al termine del periodo di affitto ad un **importo ammortizzato** dagli **acconti** (canoni) precedentemente versati, purché stabilita dalle **parti contraenti** entro un periodo non superiore a **10 anni**.

Il Legislatore ha stabilito poi alcuni profili di **natura civilistica**, rimandando alle previsioni contenute nel Codice civile in tema di **usufrutto**¹ (Libro III, Titolo V) e di **trascrizione** (Libro VI, Titolo I), e delineando le ipotesi di **risoluzione per inadempimento e fallimento**.

In particolare, nella prima ipotesi (**inadempimento**), se la causa è riconducibile al **comportamento del proprietario**, egli è tenuto a restituire la parte dei **canoni** imputata a corrispettivo maggiorata degli **interessi legali**.

Se, viceversa, l'**inadempimento** è determinato dal

1. Pertanto al **rent to buy** non dovrebbero applicarsi le norme

specifiche sulla locazione, potendo le parti stabilire

liberamente le clausole contrattuali (es. durata).

TABELLA N. 1 - IMPOSIZIONE DEL RENT TO BUY

Quota parte del canone riferibile al corrispettivo per il godimento dell'immobile	Si seguono le regole di imposizione come un canone di locazione, sia ai fini delle imposte sui redditi, dell'Iva e dell'imposta di registro.
Quota parte del canone riferibile al corrispettivo per la futura compravendita dell'immobile	Si seguono le regole di imposizione come una cessione immobiliare, sia ai fini Iva sia ai fini dell'imposta di registro.

conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titoli di indennità per la mancata conclusione di altri affari (la somma incamerata può essere superiore al normale canone di locazione, essendo inclusa anche la quota parte riferita al pagamento del prezzo di vendita),²⁾ se non è stato convenuto diversamente nel contratto.

Prassi

La disciplina del contratto di **rent to buy** non ne prevede il **trattamento fiscale** (Tabella n. 1).

Sul punto è intervenuta l'Agenzia delle Entrate, con la C.M. 19.2.2015, n. 4/E, che ha distinto preliminarmente il **regime impositivo** tra concedenti che agiscono in forma d'impresa e privati, non senza aver esplicitato il concetto chiave dell'**accordo** quale un **negozio complesso** da scomporre in 2 momenti ben distinti: la **concessione in godimento** (con separata imposizione fiscale dei canoni per godimento e dell'acconto-prezzo) e l'eventuale fase di **compravendita**.

A) Partiamo dall'analisi della **disciplina fiscale** della fase relativa al **godimento** dell'immobile oggetto di contratto di **rent to buy**.

1) Esaminiamo la fattispecie del **concedente** che riveste la qualifica di **contribuente-impresa**, analizzando ciascuno dei momenti sotto il profilo delle varie imposte applicabili al **contratto**.

Quanto alle **imposte dirette**, relativamente alla parte di **canone** riferita al **godimento** del bene, il contribuente consegue un **reddito d'impresa**, imponibile ai fini Ires/Irpef ed Irap, determinato secondo le **modalità** che seguono:

- per **immobili merci** e per gli **immobili strumentali per natura** si attribuisce rilevanza ai **canoni** (ricavi) sulla base della **competenza** prevista dall'art. 109, co. 2, lett. b), ultimo periodo, D.P.R.

917/1986 [CFF @ 5209];

- per gli **immobili patrimonio** occorre confrontare il **canone di locazione** con la **rendita catastale** (art. 90, D.P.R. 917/1986 [CFF @ 5190]).

Le **somme** percepite a titolo di **acconto-prezzo** non hanno invece alcuna **rilevanza reddituale** fino al **perfezionamento** della **cessione** dell'immobile, configurando delle mere **poste di debito**.

Ai fini Iva, l'art. 6 – in relazione al momento impositivo – stabilisce che i **canoni** relativi al **godimento** pagati dal conduttore saranno rilevanti all'atto del **pagamento** (art. 6, co. 3, D.P.R. 633/1972 [CFF @ 2061]), mentre la parte di **canone** pagata a titolo di **acconto-prezzo** rappresenta l'**anticipazione** del **corrispettivo** pattuito per il **trasferimento** (si applicano le **aliquote**, previste per le **cessioni** di **immobili**, vigenti al momento del pagamento dell'acconto).

Entrambe le **operazioni** dunque assumo rilevanza ai fini dell'Iva (art. 6, co. 4, D.P.R. 633/1972).

Circa l'**imposta di registro**, dopo aver precisato che tali contratti sono soggetti all'**obbligo** di **registrazione** nel termine di **30 giorni** dalla data di formazione dell'atto stesso, sia se formati per **scrittura privata** sia se formati per **atto pubblico** o per **scrittura privata autenticata**, la C.M. 4/E/2015 definisce differenti **aliquote** da applicare agli importi pattuiti a seconda se si tratti di **fabbricati abitativi** o **strumentali**.

L'**imposta di registro** è dovuta sul **totale** degli **importi pattuiti**, e non sulla sola quota riferita al canone di locazione.

Ai fini di detta imposta, infatti, rileva sia la **quota** riferita al **godimento** dell'immobile sia la **quota parte** di **canone** destinata all'**acconto** del **prezzo** per la vendita dello stesso, con misure differenti.

Le **quote** di **corrispettivo** dovute per il godimento del bene e per l'acconto prezzo scontano le seguenti **imposte indirette** (Tabelle n. 2, 3 e 4).

2. È opportuno stabilire che il canone complessivamente dovuto

sia di ammontare superiore a quello di un normale canone di

locazione e di ammontare tale che includa anche un congruo

indennizzo per la mancata conclusione di altri affari.

TABELLA N. 2 - IVA E REGISTRO SULLA QUOTA DI CANONE RIFERITA ALLA LOCAZIONE (DI IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO DELLO STATO DA PARTE DI IMPRENDITORI)

TIPO DI IMMOBILE	IVA	IMPOSTA DI REGISTRO
Fabbricati abitativi locati dall'impresa costruttrice o di ripristino Alloggi sociali ex D.M. 22.4.2008 da chiunque locati Fabbricati strumentali per natura	Esente o imponibile su opzione	€ 200 per gli immobili abitativi e quelli sociali (l'importo di € 67 è applicabile solo per le scritture private non autenticate); 1% per gli immobili strumentali (art. 5, co. 1, lett. a-bis), Tariffa, Parte Prima, D.P.R. 131/1986.
Altri fabbricati abitativi	Esente	2%
Aree edificabili o destinate a parcheggio di veicoli	Imponibile	€ 200
Fondi rustici	Fuori campo per carenza del requisito soggettivo	0,50%

TABELLA N. 3 - IVA E REGISTRO SULLA QUOTA DI CANONE RIFERITA ALL'ACCONTO-PREZZO (RELATIVAMENTE A IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO DELLO STATO LOCATI DA PARTE DI IMPRENDITORI)

TIPO DI IMMOBILE	IVA	REGISTRO
Fabbricati abitativi realizzati dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di recupero (termine della costruzione o lavori ultimati non oltre 5 anni dalla cessione)	Imponibile per obbligo	€ 200
Fabbricati abitativi realizzati dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di recupero (termine della costruzione o lavori ultimati oltre 5 anni dalla cessione), fatti salvi gli alloggi sociali di cui al successivo punto	Esente o imponibile su opzione	Se l'operazione è esente Iva: 3%. Se l'operazione è imponibile Iva: € 200.
Fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali di cui al D.M. 22.4.2008	Esente o imponibile su opzione	
Altri fabbricati abitativi (ceduti da soggetti diversi dai precedenti, come le immobiliari di compravendita, di gestione, altre imprese e altri soggetti Iva)	Esente	3%
Fabbricati strumentali realizzati dalle imprese (termine della costruzione non oltre 5 anni dalla cessione) e fabbricati strumentali su cui sono stati eseguiti interventi di recupero (lavori ultimati non oltre 5 anni dalla cessione)	Imponibile per obbligo	€ 200
Altri fabbricati strumentali o comunque ceduti da soggetti diversi dai precedenti (es. imprese costruttrici o di ristrutturazione che hanno ultimato i lavori da oltre 5 anni)	Esente o imponibile su opzione	

TABELLA N. 4 - IMPOSTA DI REGISTRO PER LA QUOTA PARTE RELATIVA ALLA LOCAZIONE DI IMMOBILI DA PARTE DI PRIVATI

TIPO DI IMMOBILE	IVA	REGISTRO
Abitativo	Fuori campo per carenza del requisito soggettivo	2% con un minimo di € 200 (salvo il caso di opzione per la cedolare secca)
Strumentale		2% con un minimo di € 200
Aree edificabili o destinate a parcheggio di veicoli		2% con un minimo € di 200
Fondi rustici		0,50% con un minimo € di 200

2) In riferimento ai **concedenti che non agiscono in forma d'impresa**, la quota del canone stabilita per la concessione in godimento dell'immobile deve essere assoggettata ad imposizione in base alla disciplina dei **redditi fondiari** (artt. 26 e 37, co. 1 e co. 4-bis, D.P.R. 917/1986 [CFF @ 5126 e 5137]) o della **cedolare secca** (art. 3, D.Lgs. 14.3.2011, n. 23), fino all'even-

tuale trasferimento della proprietà.

Ai fini dell'**imposta di registro**, l'Amministrazione finanziaria prevede – in assenza di opzione per la tassazione mediante la **cedolare secca** (sostitutiva anche dell'imposta di registro) – la sua applicazione pari al **2%** sulla quota di corrispettivo per il godimento.

TABELLA N. 5 - IMPOSIZIONE INDIRECTA DELLE CESSIONI DI IMMOBILI DA PARTE DI IMPRESE

TIPO DI IMMOBILE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA E CATASTALE
Fabbricati abitativi realizzati dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di recupero (termine della costruzione o lavori ultimati non oltre 5 anni dalla cessione)	Imponibile per obbligo	€ 200	€ 200 + € 200
Fabbricati abitativi realizzati dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di recupero (termine della costruzione o lavori ultimati oltre 5 anni dalla cessione), fatti salvi gli alloggi sociali di cui al successivo punto	Esente o imponibile su opzione	Se l'operazione è esente Iva: 2% se prima casa o 9% per altre abitazioni (con un minimo di € 1.000). Se l'operazione è imponibile Iva: € 200	Se l'operazione è esente Iva: € 50 + € 50. Se l'operazione è imponibile Iva: € 200 + € 200
Fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali di cui al D.M. 22.4.2008	Esente o imponibile su opzione	Se l'operazione è imponibile Iva: € 200	
Altri fabbricati abitativi (ceduti da soggetti diversi dai precedenti, come le immobiliari di compravendita, di gestione, altre imprese e altri soggetti Iva)	Esente	2% se prima casa o 9% per altre abitazioni (con un minimo di € 1.000)	€ 50 + € 50
Fabbricati strumentali costruiti o oggetto di interventi di recupero dalle imprese (termine della costruzione o dei lavori non oltre 5 anni dalla cessione)	Imponibile per obbligo	€ 200	3% + 1%
Altri fabbricati strumentali o ceduti da soggetti diversi dai precedenti (es. imprese costruttrici o di ristrutturazione che hanno ultimato i lavori da oltre 5 anni)	Esente o imponibile su opzione		

ESEMPIO N. 1

Un appartamento è ceduto - tramite il contratto di *rent to buy* - al prezzo di € 80.000 + Iva.

Si prevede, per un periodo di 5 anni, il pagamento di un canone mensile di € 1.000, da imputarsi così: € 500 a titolo di canone di godimento e € 500 a titolo di acconto-prezzo.

Al termine del quinto anno, il conduttore acquista l'immobile pagando la differenza di € 50.000, ossia il prezzo convenuto al netto della quota parte di canoni versati imputati a pagamento del corrispettivo (€ 30.000 = € 500 x 60 mesi).

La base imponibile Iva per l'incasso a saldo sarà di € 50.000, dato che la quota parte incassata a titolo di acconto sul prezzo è stata già oggetto di fatturazione ai sensi dell'art. 6, co. 4, D.P.R. 633/1972.

La **percentuale** sale al 3% per la quota da imputare come **acconto-prezzo** per qualsiasi tipo di **immobile** (art. 9, Tariffa, Parte Prima, D.P.R. 131/1986 [CFF ● 2109], che si riferisce agli «atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale»).

Se la somma di questi due importi ne è inferiore, si applica l'imposta fissa pari a € 200.

B) Anche relativamente alla successiva fase della **vendita dell'immobile** occorre distinguere a seconda se il **concedente/proprietario** sia **impresa** o **privato** cittadino non esercente, in relazione all'immobile, attività d'impresa.

1) Nella prima ipotesi (**concedente-impresa**), ai fini delle **imposte sui redditi** si genera un componente positivo di reddito come **ricavo**, ai sensi dell'art. 85, D.P.R. 917/1986 [CFF ● 5185] (bene merce), o come

plusvalenza, ai sensi dell'art. 86, co. 2, D.P.R. 917/1986 [CFF ● 5186] (bene strumentale o immobile patrimonio).

La **quota di corrispettivo** dovuta per il pagamento prezzo del bene sconta le seguenti **imposte indirette** (Tabella n. 5).

Per quanto riguarda l'**Iva**, la base imponibile relativa alla cessione è pari al **prezzo decurtato** dei soli **acconti** pagati fino a quel momento dal conduttore (e già fatturati), come pure delle **quote** afferenti al **godimento del bene** (esempio n. 1).

2) Con riguardo al **concedente-privato**, le **quote** del **canone** imputate ad **acconto prezzo**, costituendo parte del corrispettivo del trasferimento, devono essere assoggettate ad imposizione in base alla disciplina dei **redditi diversi** (artt. 67 e 68, co. 1, D.P.R. 917/1986 [CFF ● 5167 e 5168]) e solo al ricorrere delle

TABELLA N. 6 - IMPOSIZIONE INDIRETTA DELLE CESSIONI DI IMMOBILI DA PARTE DI PRIVATI

TIPO DI IMMOBILE	IVA	IMPOSTA DI REGISTRO	IPOTECARIA E CATASTALE
Immobili abitativi	Escluso da Iva per carenza del requisito soggettivo	2% se prima casa (minimo € 1.000) 9% per altre abitazioni (minimo € 1.000)	€ 50 + € 50
Immobili strumentali		9% (minimo € 1.000)	

TABELLA N. 7 - MANCATO TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE E NOTE DI VARIAZIONE IVA

Mancato esercizio del diritto di acquisto	Il concedente emette nota di credito per gli importi restituiti e per quelli trattenuti (questi ultimi vanno poi assoggettati ad Iva con aliquota ordinaria).
Inadempimento del concedente	Il concedente emette nota di credito per gli importi restituiti.
Inadempimento del conduttore	Il concedente ha diritto di acquisire interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente pattuito nel contratto. Poiché i canoni trattenuti perdono la natura di acconti sul prezzo di cessione potrà emettere nota di credito (sia per le somme restituite sia per quelle trattenute) ed annotare l'importo trattenuto quale indennità risarcitoria di cui all'art. 15, co. 1, n. 1), D.P.R. 633/1972.

condizioni ivi previste (es. cessione a titolo oneroso di fabbricati acquistati o costruiti da non più di 5 anni).

Gli importi incassati quali **acconto-prezzo** durante il **godimento del bene** sono assoggettati ad imposizione solo al momento della **cessione dell'immobile**, ossia quando il **cessionario** esercita il **diritto di acquisto**.

Per l'**imposizione indiretta** si veda la tavola seguente (Tabella n. 6).

Si precisa che l'**imposta di registro** versata in sede di versamento degli **acconti-prezzo** durante il **godimento del bene** (aliquota del 3%) e quella versata in sede di **registrazione del preliminare** (art. 10, Tariffa, Parte Prima, D.P.R. 131/1986 [CFF 2110]) è scomputabile dall'**imposta di registro** dovuta per il **contratto definitivo di compravendita** e, se quanto versato è maggiore del dovuto, al contribuente spetta il **rimborso dell'eccedenza** ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 131/1986 [CFF 2077] (C.M. 29.5.2013, n. 18/E).

C) Anche relativamente al **mancato trasferimento della proprietà** la C.M. 4/E/2015 ancora una volta distingue tra **concedente-impresa** e **privato cittadino**.

1) Se il **concedente** è un'**impresa** non si produce alcun **ricavo** o **plusvalenza**, stante il mancato trasferimento della proprietà dell'immobile.

Assume rilevanza solo l'**acconto-prezzo** incassato qualora le due **parti** abbiano previsto che una **quota** sia trattenuta dal proprietario, per **inadempimento** del conduttore, divenendo così una **componente positiva di reddito d'impresa** in capo al concedente.

Invece, nella **risoluzione per inadempimento** a quest'ultimo attribuito, va restituita la parte dei **canoni** imputata al **corrispettivo di vendita**, maggiorata degli interessi legali, questi ultimi rilevanti ai fini reddituali.

Ai fini **Iva**, l'emissione di una **nota di variazione** è prevista dall'art. 26, co. 2, D.P.R. 633/1972 [CFF 226] in caso di **mancato esercizio del diritto d'acquisto** o di **inadempimento del concedente** o del **conduttore**; la **variazione** è effettuata, in relazione agli importi a titolo di **acconto-prezzo** versati dal **conduttore**, sia per le **somme restituite** che per quelle trattenute (in quanto queste ultime assumono, ai sensi dell'art. 3, D.P.R. 633/1972 [CFF 203], la diversa natura di **corrispettivo** per l'esercizio a titolo oneroso del diritto riconosciuto al conduttore di non acquistare l'immobile) (Tabella n. 7).

Dato che l'emissione delle **note di credito** è **facoltativa** e opportuno inserire nel contratto il **diritto**, in capo al conduttore, di ottenere dal concedente gli **importi riferiti all'Iva** addebitatagli per **rivalsa** sulle somme inizialmente date a titolo di **acconto-prezzo**.

2) Se il concedente è un **privato**, la parte dell'**acconto-prezzo** eventualmente trattenuta dal proprietario (per mancato esercizio del diritto di acquisto o per inadempimento del conduttore) costituirà un **reddito diverso** quale remunerazione in favore del concedente per il diritto di **acquisto** concesso al conduttore in sede di stipula del **contratto**, ai sensi dell'art. 67, co. 1, lett. I), D.P.R. 917/1986.

Infine, l'**imposta di registro**, spiega l'Agenzia delle

Entrate, non è restituita sugli **acconti** non soggetti a Iva (3% per la quota riferita all'acconto-prezzo), anche nel caso in cui il **concedente** proceda alla **restituzione** di tali **somme** al conduttore, in quanto «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».

Tale orientamento ricalca quello espresso dall'Amministrazione finanziaria in relazione all'imposta di registro corrisposta in occasione della registrazione dei **contratti preliminari di vendita** non seguiti dalla stipula del definitivo, in cui si affermò che le **somme** riscosse in sede di registrazione del **preliminare** rimarranno definitivamente acquisite all'Erario (C.M. 10.6.1986, n. 37).

Dottrina: il Notariato

Rispetto a tale quadro normativo ed interpretativo, si è espresso – con diversi documenti – il Consiglio nazionale dei Notai, commentando le novità e criticando alcuni aspetti significativi.

Con il documento del Consiglio nazionale del Notariato 23.1.2015 sono stati evidenziati i **pregi** del contratto di **rent to buy**; ad esempio, in caso di **morosità** del conduttore non si rende necessaria l'attivazione di un procedimento di **sfratto**, bastando il più breve e meno costoso procedimento di **rilascio del bene**.^{3]}

Il documento del gennaio 2015 include anche un interessante **schema contrattuale** utilizzabile per il **rent to buy**.

La nota del Consiglio nazionale del Notariato 15.3.2015 rileva alcune **criticità**, relative soprattutto all'Iva e all'imposta di registro.

Le problematiche sorgono a motivo dell'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate secondo cui il **rent to buy** è un **contratto «doppio»** che racchiude in sé sia quello di **locazione** che quello di **compravendita**. Ne deriverebbe la necessità di esercitare sin dalla stipula del contratto di **godimento del bene**, laddove ne ricorrano le condizioni, 2 diverse e autonome **opzioni** per l'applicazione dell'Iva: l'**opzione** per l'**imponibilità della quota** afferente il **canone di locazio-**

ne (art. 10, co. 1, n. 8), D.P.R. 633/1972 [CFF 210]) e quella relativa all'**acconto-prezzo** (art. 10, co. 1, nn. 8-bis e 8-ter), D.P.R. 633/1972), al pari di quanto avviene per i **contratti preliminari di compravendita** (C.M. 28.6.2013, n. 22/E).

Circa l'**imposta di registro**, il Notariato osserva che, stante la **duplice natura** del contratto in commento, si dovrebbero applicare 2 diverse imposizioni, a seconda se il contratto sia redatto per **atto pubblico** o **scrittura privata autenticata** (€ 200) oppure nella forma di **scrittura privata autenticata** (€ 67 per la parte tassata come locazione e pari al 3% sull'ammontare complessivo dei compensi pattuiti sulla parte tassata come acconto-prezzo); ciò però crea una **doppia imposizione** (es. due imposte di registro in misura fissa ove sia la **locazione** che la **compravendita** risultino assoggettate ad Iva), in contrasto con quanto affermato con la C.M. 7.10.2011, n. 44/E ed in contrasto con la natura del **rent to buy**.

Da un lato è vero che l'art. 21, co. 1, D.P.R. 131/1986 [CFF 2011] attribuisce distinta rilevanza alle singole disposizioni negoziali contenute nell'atto che siano espressione di **autonoma capacità contributiva**, ma è pur vero che il **rent to buy** è un **contratto** caratterizzato da **unicità**.

Infine, è criticata la previsione secondo cui, in caso di **mancato esercizio** del diritto di **acquisto**, non si dà luogo alla **restituzione** dell'**imposta di registro** applicata su **acconti** non soggetti a Iva, giacché venendo meno la **cessione** si poteva «(...) **ritenere che l'imposta già applicata** – in un certo senso **provvisoria per la non definitività del titolo e dell'acquisizione delle somme connaturata al nuovo tipo contrattuale** – possa essere restituita».

Circolari Assonime 21/2015 e 27/2015

Anche l'Associazione fra le Società italiane per azioni è intervenuta sul tema, pubblicando due documenti in merito rispettivamente all'**imposizione diretta ed indiretta**.

Con la Circolare Assonime 10.6.2015, n. 21 – sull'**imposizione diretta** – l'ente riassume alcune delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sul **rent to buy**.

3. Secondo lo Studio del Consiglio del Notariato 28.5.2015, n. 283/2015/C la predisposizione del contratto di rent to buy nella

forma di atto pubblico e l'inserimento di una clausola risolutiva espressa garantiscono, nell'ipotesi di inadempimento del

conduttore, la possibilità di ottenere il rilascio dell'immobile senza necessità di attivarsi per il preventivo accertamento

giurisdizionale, in quanto è lo stesso atto pubblico che costituisce titolo esecutivo.

Al paragrafo 2.2, infatti, Assonime evidenzia, per la **fase iniziale** di godimento dell'immobile, la **rilevanza reddituale** solo della parte pagata dal conduttore a titolo di **canone**, ai sensi dell'art. 109, co. 2, D.P.R. 917/1986 per **beni strumentali per natura** e per **immobili merci** e dell'art. 90, D.P.R. 917/1986 per **immobili patrimonio**.

La restante **quota parte** pagata sarà imputata al prezzo di **vendita** (ai fini del calcolo del ricavo o della plusvalenza) solo nel successivo momento di **compravendita**, al **lordo degli acconti**.

Più corposa è invece la disamina di Assonime in riferimento all'**imposizione indiretta**.

Infatti, la Circolare Assonime 17.9.2015, n. 27, pur esprimendo un parere sostanzialmente in linea con quello dell'Amministrazione finanziaria, approfondisce alcuni **temi poco chiari**.

Circa le **opzioni di imponibilità** ai fini Iva, nel silenzio dell'Agenzia delle Entrate, Assonime ritiene debbano essere espresse (entrambe: sia quella per la locazione sia quella per la cessione) già nel **contratto di godimento** per applicare il regime di imponibilità già in sede di **fatturazione dei canoni**.

Assonime rileva altresì il problema dell'eventuale duplicazione dell'**imposta fissa di registro**, in quanto l'Amministrazione finanziaria da un lato ritiene che si tratti di un **contratto con disposizioni autonome** ma dall'altro afferma che l'imposta fissa di € 200 debba essere unica (C.M. 4/E/2015, par. 3.2.2).

Il primo paragrafo è dedicato al **trattamento fiscale** della parte di **canone** imputata al **godimento** dell'immobile: l'associazione riepiloga le disposizioni contenute nella C.M. 4/E/2015 in tema di Iva, **impo-**

ste di registro, ipotecarie e catastali, ribadendo il termine di **30 giorni** dalla data di stipula (ex art. 17, co. 1, D.P.R. 131/1986) per la **registrazione** (in luogo dei 20 giorni previsti per i contratti di locazione), ossia alla **scadenza** del versamento dell'**imposta**.

Secondo Assonime, di tale dilazione dovrebbe beneficiare anche la tassazione della **futura compravendita**, anche se ciò non è indicato nella C.M. 4/E/2015.

La seconda parte analizza la fiscalità della **quota di canone** imputabile al **corrispettivo** per la **cessione**, trovandosi d'accordo con l'Agenzia delle Entrate nell'attribuire un **regime impositivo** in linea con il **contratto preliminare di compravendita**, cioè ai fini Iva al momento del **pagamento** e ai fini dell'**imposta di registro** sull'importo totale, al netto del **saldo**, al momento della **registrazione**.

Gli unici dubbi permangono, in merito all'**imposta di registro** per le **cessioni esenti** ai fini Iva, su quale imposta di registro applicare ma l'ipotesi prevalente fa riferimento alla distinzione tra **immobili abitativi** (3%) e **strumentali** (quota fissa).

Infine, è menzionata anche l'ipotesi del **mancato trasferimento dell'immobile**: seguendo lo stesso orientamento del Notariato, sono sollevate critiche sulla **mancata restituzione dell'imposta di registro**, scelta non coerente con la natura del tributo in quanto si tratta di anticipazione dovuta sull'atto di trasferimento. ◆



«Rent to buy»: disciplina civilistica e fiscale

(Arianna Paoli)

Guida alla Contabilità & Bilancio n. 5/2015, pag. 19.