

LA FISCALITÀ DEL “RENT TO BUY” COME RAPPRESENTATA DALL’AGENZIA DELLE ENTRATE

di Marco Ghelli – Dottore Commercialista e Revisore Legale

Occorre premettere che non esistono specifiche disposizioni tributarie che riguardano espressamente il *rent to buy*; sul piano tributario si devono, quindi, applicare le regole specifiche afferenti la locazione e, nel caso, la successiva cessione di beni immobili.

Sul piano interpretativo si segnala la Norma di comportamento 09/2014 n. 191, dell’Associazione dei Dottori Commercialisti e, successivamente, l’intervento dell’Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 4/E del 19/02/2015, che affronta la tematica in modo minuzioso e completo.

Fiscalità diretta relativa alla durata del contratto e alla conclusione (*closing* nel prosieguo); locatore e conduttore agenti nel regime di impresa.

Il contratto prevede, per il locatore, due voci di entrate, e cioè il canone di locazione (*canone* nel prosieguo) e la parte relativa al corrispettivo per la vendita (*corrispettivo anticipato* nel prosieguo)

Per il locatore il *canone* costituisce un componente di reddito dell’esercizio, mentre il *corrispettivo anticipato* è solo un fatto finanziario, che viene contabilizzato dal locatore tra i debiti senza nessun impatto reddituale sull’esercizio.

Di converso, per l’utilizzatore, il *canone* è deducibile, mentre non lo è il *corrispettivo anticipato*, che costituisce un credito da acconto.

Col *rent to buy*, inoltre, il locatore può differire integralmente il momento di tassazione della vendita al *closing*, opportunità interessante laddove il prezzo di vendita per il concedente sia potenzialmente generatore di una plusvalenza tassabile.

Di converso il contratto appare fiscalmente penalizzante per il conduttore, il quale sulle somme pagate come *corrispettivo anticipato*, fino al momento del *closing* non ha alcuna deduzione, in quanto fiscalmente trattasi di un acconto; solo dal momento in cui realizzerà l’acquisto, che potrà realizzarsi anche molti anni dopo il pagamento di canoni a titolo di *corrispettivo anticipato*, potrà iniziare l’ammortamento, al 3% sul prezzo di acquisto evidenziato al rogito, e solo per la parte di tale costo diversa da quella relativa ai terreni.

Solo come termine di paragone, se l’utilizzatore avesse optato per un acquisto mediante *leasing*, sempre al netto della parte di canoni pagati per l’acquisto del terreno, avrebbe con tutta probabilità ottenuto l’immediata deduzione dell’intero canone di *leasing* (sempre al netto della quota riferita ai terreni) che, continuando nel parallelismo, è un flusso che idealmente ingloba anche una parte del *corrispettivo anticipato*.

Questa mancata deducibilità del *corrispettivo anticipato* può rappresentare una criticità per il conduttore. È difatti una componente difficile da far finanziare a terzi, in quanto configura l’anticipo di un bene non di proprietà e quindi sul quale non si possono iscrivere privilegi; va quindi realisticamente finanziata con l’autofinanziamento generato dall’attività dell’utilizzatore, da considerarsi però al lordo di imposte, trattandosi il *corrispettivo anticipato* di un costo non deducibile nell’anno di sostenimento.

Allineandosi all’interpretazione dell’Agenzia per la quale il *corrispettivo anticipato* non è deducibile per il conduttore, appare urgente un intervento del Legislatore sul punto; al riguardo si potrebbe pensare a due ipotesi:

- 1) concedere alle parti, alla stregua di quanto già accade sui contratti di locazione d’azienda, che l’ammortamento dell’immobile sia opzionalmente effettuabile dal conduttore anziché dal concedente;
- 2) in alternativa permettere all’utilizzatore, sempre su base opzionale, di poter dedurre il costo del *corrispettivo anticipato*, con un limite massimo annuo, che potrebbe essere, per esempio, mutuato dalla logica che informa i limiti temporali di deducibilità che la norma accorda ai *leasing* immobiliari. Di converso l’incasso del *corrispettivo anticipato*, rappresenterà per il concedente un parziale realizzo del costo iscritto

in bilancio a fronte dell'immobile, con proporzionale emersione della plusvalenza (o minus) latente. E in effetti appare corretto che 'incasso del *corrispettivo anticipato* configuri un momento di parziale e anticipato realizzo della plusvalenza (o minusvalenza se dal caso) che e poi si completa al *closing*. La plusvalenza realizzata al *closing* sarà poi tassabile, sempre in via opzionale, in cinque esercizi.

Per l'acquirente avremo da quel momento un costo iscrivibile in bilancio e deducibile con le aliquote proprie dell'immobile.

Nel caso in cui vi sia il mancato esercizio del diritto di opzione, per il *corrispettivo anticipato* che potrà trattenere il concedente realizzerà per lui una sopravvenienza attiva, tassabile nell'esercizio. Per il conduttore, di converso, una sopravvenienza passiva deducibile nell'esercizio.

Fiscalità diretta relativa alla durata del contratto e alla conclusione; concedente non agente nel regime di impresa.

In questo caso il concedente dovrà tassare il *canone* (e non il *corrispettivo anticipato*) con le usuali regole applicabili alle locazioni, compresa la possibilità, ricorrendone le condizioni, di applicare la c.d. cedolare secca.

Il *corrispettivo anticipato* non rileva fiscalmente per il concedente, così come non sarà assoggettabile ad imposta il *corrispettivo* della vendita, alla condizione che l'immobile sia detenuto (o costruito) da almeno cinque anni. Essendo il *closing* la data rilevante per misurare se siano trascorsi, o meno, i 5 anni, il *rent to buy* può essere un contratto che permettere al locatore/venditore di far trascorrere il tempo necessario.

Un'opportunità interessante per chi agisce con intento commerciale, e cioè che cerca di realizzare la compravendita in tempi brevi.

Non fossero trascorsi i cinque anni l'eventuale plusvalenza del venditore viene determinata con le regole ordinarie, cioè la differenza tra il prezzo pattuito per l'acquisto dell'immobile e il costo dall'acquirente sostenuto per l'acquisto o la sua costruzione.

Nel caso in cui il conduttore non acquisisca l'immobile, la parte di *corrispettivo anticipato* che viene trattenuta dal concedente costituisce un reddito tassabile.

Imposte indirette

Si applicano le regole ordinariamente applicabili alla locazione e cessione degli immobili. Cercando di riassumere i tratti salienti della relativa fiscalità indiretta, alquanto complessa, si può rilevare quanto segue.

Canoni: il riferimento principale è il principio dell'alternatività fra l'Iva e l'imposta di registro (art. 40 del D.P.R. n. 131/1986). Qualora sia possibile applicare l'IVA, anche su base opzionale l'imposta di registro sarà generalmente dovuta solo in misura fissa, con un costo limitatissimo.

L'opzione conviene quando il conduttore è soggetto che recupera l'IVA pagata, cosa che non avviene solo per i soggetti che realizzano principalmente operazioni esenti da IVA come, ad esempio, le banche, le compagnie di assicurazione, i medici.

Se il contratto afferisce a fabbricati abitativi, l'imposta di registro si applica sull'ammontare dei *canoni* con aliquota al 2%, qualora l'operazione sia esente da IVA (regime generalmente sulle locazioni su immobili abitativi alla sola condizione che locatore non sia l'impresa che li ha costruiti) o l'imposta fissa qualora operazione assoggettata ad IVA.

Nel caso la locazione sia relativa ad immobili strumentali, l'operazione sarà sempre assoggettata all'imposta di registro nella misura proporzionale dell'1%, a prescindere dal trattamento scelto e/o previsto ai fini dell'Iva.

Corrispettivo anticipato. Per quanto riguarda l'Iva si applica la stessa imposta che si applicherà alla cessione; l'imposta di registro troverà da subito applicazione nella misura fissa o proporzionale (3%) a seconda che il *corrispettivo anticipato* sia o meno assoggettato ad Iva. L'imposta di registro pagata, per evitare fenomeni di doppia imposizione, sarà scomputabile dall'imposta dovuta al momento di perfeziona-

mento della vendita e, qualora pagata in misura superiore, spetta il rimborso. Non spetta alcun rimborso nel caso di mancato esercizio dell'opzione di acquisto.

Esercizio dell'opzione di acquisto al *closing*.

Ai fini Iva, qualora dovuta, la base imponibile sarà costituita dal prezzo di vendita al netto dei *corrispettivi anticipati*, in quanto già assoggettati ad IVA. La stessa regola vale ai fini dell'imposta di registro.

Il quadro dell'imposizione indiretta del “*rent to buy*” è infine completato dalla regolare corresponsione delle imposte ipotecarie e catastali, secondo le normali regole previste per le cessioni immobiliari.

L'IMU, a differenza di quanto accade col *leasing* dove soggetto d'imposta è fin dall'inizio del contratto il conduttore, resta di competenza del locatore fino al momento in cui si realizza la cessione.

Mancato esercizio dell'opzione di acquisto al *closing*.

Nel caso siano state emesse fatture rilevanti ai fini IVA a titolo di *corrispettivo anticipato* (per esempio: 100) qualora vi sia il mancato esercizio del diritto di opzione, verrà emessa una nota di variazione Iva ai sensi dell'art. 26, co. 2 del D.P.R. n. 633/1972, per un importo pari a quello globalmente evidenziato sulle fatture già emesse (100 nell'esempio), nei fatti annullando ai fini IVA questa parte dell'operazione *rent to buy*.

Qualora il contratto preveda però la possibilità per il concedente di trattenere una quota del *corrispettivo anticipato* (per esempio: 30) tale somma costituirà, sempre dopo aver emesso la nota di variazione di cui sopra (100 nell'esempio) operazione da assoggettare in via autonoma ad IVA; trattandosi di una prestazione di servizi, andrà emessa una fattura (30 nell'esempio) con IVA ordinaria, cioè oggi al 22% (6,6 nell'esempio).

Inadempimento contrattuale.

In tale caso ferma restando l'irripetibilità dell'imposta di registro come nel caso precedente, ai fini Iva occorre distinguere fra l'ipotesi di inadempimento del concedente e quella dell'inadempimento del conduttore.

Nel primo caso si ha solo l'emissione della nota di variazione sui *corrispettivi anticipati* già fatturati, così come previsto nell'ipotesi del mancato esercizio dell'opzione per il riscatto da parte del conduttore.

Nel secondo caso, invece, il concedente, che per espressa previsione normativa, “*acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità se non è stato diversamente convenuto nel contratto*” (art. 23, co. 5, D.L. n. 133/2014), dovrà emettere la nota di variazione a rettifica del regime impositivo applicato con riferimento alle somme già incassate a titolo di *corrispettivo anticipato*; andrà poi contestualmente ad annotare le stesse somme sui suoi libri contabili tra le entrate escluse dal campo di applicazione dell'imposta, ai sensi dell'art. 15 del Testo Unico sull'Iva (somme dovute a titolo di penalità).

Dott. Marco Ghelli