



SETTORE

IMPOSTE DIRETTE - IVA

**“RENT TO BUY”: DOPO LA DISCIPLINA
CIVILISTICA SI ATTENDE QUELLA FISCALE**

RIFERIMENTI

- Art. 23, DL n. 133/2014
- Risposta Agenzia Entrate 13.2.2014, prot. 0021831

IN SINTESI

Nell'ambito del Decreto c.d. “Sblocca Italia” è contenuta la regolamentazione dei contratti “rent to buy” ossia delle operazioni che prevedono la concessione in godimento di un immobile ad un soggetto con diritto, da parte di quest'ultimo, di acquistarlo entro un determinato termine.

In sede di “riscatto” il conduttore scomputa dal prezzo di vendita i canoni pagati in precedenza secondo quanto previsto contrattualmente.

A seguito della trascrizione del contratto in esame sono previste una serie di “protezioni” in capo al conduttore.

Il testo normativo contiene (soltanto) la disciplina civilistica della nuova fattispecie contrattuale (peraltro non inserita nel Codice civile). La disciplina fiscale va quindi individuata in base alle vigenti disposizioni. A tal fine si segnalano le interessanti interpretazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate in sede di risposta ad uno specifico interpello nonché dall'AIDC di Milano in una recente Norma di comportamento.

SERVIZI COLLEGATI

Settimana
Professionale

SCHEDE OPERATIVE fisco



Nell'ambito del mercato immobiliare, tra gli strumenti contrattuali finalizzati a “**rinvviare**” ad un momento futuro gli **effetti** della **compravendita** viene spesso proposto il c.d. “**rent to buy**”.

Ciò consente al “futuro” acquirente di utilizzare immediatamente l'immobile cercando, nel frattempo, le risorse finanziarie necessarie per l'acquisto dello stesso, vista anche l'attuale situazione di criticità da parte delle banche a concedere finanziamenti.

Recentemente, l'art. 23, DL n. 133/2014 c.d. “Sblocca Italia”, introduce nell'ordinamento tale nuova fattispecie contrattuale, prevedendo, in particolare, una serie di “protezioni” in capo al conduttore connesse con la trascrizione del contratto.

Tramite il “rent to buy” il potenziale acquirente ottiene **immediatamente la disponibilità dell'immobile** e successivamente, in caso di acquisto, “**recupera**” i **canoni di locazione versati** per il godimento dello stesso.

In particolare, tale tipologia contrattuale (diversa dal leasing), si articola nelle seguenti 2 fasi:

1. il potenziale acquirente / conduttore, acquisisce fin da subito il godimento dell'immobile, versando un canone periodico (eventualmente anche una caparra confirmatoria / acconti);
2. il medesimo soggetto ha il **diritto di acquistare** la proprietà dell'immobile, entro un termine determinato, pagando una somma a saldo del prezzo, che tiene conto (in tutto o in parte) di quanto già versato.



I tempi, le modalità e l'ammontare dei canoni da versare sono lasciati alla volontà delle parti.

Va sottolineato che l'immobile oggetto del contratto può essere **di qualsiasi tipologia**. Quindi l'ambito oggettivo non è limitato alle abitazioni ma si estende anche agli immobili diversi dalle abitazioni.

Il citato art. 23 non prevede altresì alcuna limitazione in merito alla **qualità dei contraenti**, i quali ad esempio, possono essere privati, imprenditori individuali, lavoratori autonomi, società, ecc.

I soggetti coinvolti nell'operazione in esame sono il **concedente / venditore** (generalmente la società costruttrice degli immobili) ed il **conduttore / potenziale acquirente** (generalmente un privato).

Tali soggetti, stipulano:

- inizialmente, un **contratto di locazione** con opzione d'acquisto, con la corresponsione dei canoni (considerati acconti del prezzo “finale” di cessione) da parte del conduttore / futuro acquirente e di una eventuale caparra confirmatoria / acconti;
- successivamente, il **contratto di compravendita**.



DISCIPLINA CIVILISTICA

Per il contratto in esame, al fine di rafforzare la tutela delle parti, il comma 1 del citato art. 23, prevede la **trascrizione** ex art. 2645-bis, C.c.. Lo stesso dovrà quindi avere la forma **dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata**.

Per quanto riguarda gli **effetti**, il comma 3 del citato art. 23 rinvia alla disciplina contenuta nel comma 3 del citato art. 2645-bis, relativa alla **trascrizione del contratto preliminare**, in base alla quale, gli effetti della trascrizione di tale contratto cessano se **entro 1 anno** dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo e in ogni caso entro 3 anni dalla trascrizione del preliminare, **non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo** o di altro atto che comunque costituisce esecuzione del contratto preliminare.

Tuttavia, il predetto termine triennale è esteso a **tutta la durata del contratto** e comunque ad un **periodo non superiore a 10 anni**;

Il citato comma 3 prevede altresì l'applicazione delle seguenti disposizioni del Codice civile:

- art. 2668, C.c., comma 4, relativo alla cancellazione della trascrizione dei preliminari, in base al quale la cancellazione della trascrizione si esegue quando è consentita dalle parti ovvero è ordinata con sentenza;
- art. 2775-bis, C.c., relativo al privilegio speciale sull'immobile a garanzia dei crediti del futuro acquirente in caso di inadempimento del venditore;
- art. 2825-bis, C.c. relativo all'ipoteca iscritta sul bene oggetto del contratto preliminare. In base a tale disposizione l'ipoteca iscritta sull'edificio / complesso condominiale (anche da costruire o in corso di costruzione), a garanzia di finanziamento dell'intervento edilizio, prevale sulla trascrizione anteriore dei contratti preliminari ex art. 2645-bis, C.c., limitatamente alla quota di debito derivante dal predetto finanziamento che il promissario acquirente si è accollata con il preliminare o con altro atto successivo.

Con riferimento alla fase relativa al **godimento dell'immobile**:

- il comma 1 del citato art. 23, prevede, ai fini dell'opponibilità ai terzi del contratto, che la trascrizione produce gli stessi effetti della trascrizione dei contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a 9 anni ex art. 2643, comma 1, n. 8, C.c.;
- il comma 3 del citato art. 23, rinvia alla **disciplina applicabile all'usufrutto**, in merito ad inventario, garanzia, spese di manutenzione e pretese di terzi e/o liti, in quanto compatibile, di cui gli artt. da 1002 a 1007 e 1012 e 1013, C.c., di seguito riportati.

<p style="text-align: center;">Art. 1002 Inventario e garanzia</p>	<p>L'usufruttuario prende le cose nello stato in cui si trovano. Egli è tenuto a fare a sue spese l'inventario dei beni, previo avviso al proprietario. Quando l'usufruttuario è dispensato dal fare l'inventario, questo può essere richiesto dal proprietario a sue spese. L'usufruttuario deve inoltre dare idonea garanzia. Dalla prestazione della garanzia sono dispensati i genitori che hanno l'usufrutto legale sui beni dei loro minori. Sono anche dispensati il venditore e il donante con riserva d'usufrutto; ma, qualora questi cedano l'usufrutto, il cessionario è tenuto a prestare garanzia. L'usufruttuario non può conseguire il possesso dei beni prima di avere adempiuto agli obblighi su indicati.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 1003 Mancanza o insufficienza della garanzia</p>	<p>Se l'usufruttuario non presta la garanzia a cui è tenuto, si osservano le disposizioni seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gli immobili sono locati o messi sotto amministrazione, salva la facoltà all'usufruttuario di farsi assegnare per propria abitazione una casa compresa nell'usufrutto. L'amministrazione è affidata, con il consenso dell'usufruttuario, al proprietario o altrimenti a un terzo scelto di comune accordo tra proprietario e usufruttuario o, in mancanza di tale accordo, nominato dall'autorità giudiziaria; • il danaro è collocato a interesse; • i titoli al portatore si convertono in nominativi a favore del proprietario con il vincolo dell'usufrutto, ovvero si depositano presso una terza persona, scelta dalle parti o presso un istituto di credito, la cui designazione, in caso di dissenso, è fatta dall'autorità giudiziaria;

<p align="center">Art. 1003 Mancanza o insufficienza della garanzia</p>	<ul style="list-style-type: none"> • le derrate sono vendute e il loro prezzo è parimenti collocato a interesse. <p>In questi casi appartengono all'usufruttuario gli interessi dei capitali, le rendite, le pigioni e i fitti.</p> <p>Se si tratta di mobili i quali si deteriorano con l'uso, il proprietario può chiedere che siano venduti e ne sia impiegato il prezzo come quello delle derrate. L'usufruttuario può nondimeno domandare che gli siano lasciati i mobili necessari per il proprio uso.</p>
<p align="center">Art. 1004 Spese a carico dell'usufruttuario</p>	<p>Le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa sono a carico dell'usufruttuario.</p> <p>Sono pure a suo carico le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione.</p>
<p align="center">Art. 1005 Riparazioni straordinarie</p>	<p>Le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario.</p> <p>Riparazioni straordinarie sono quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta.</p> <p>L'usufruttuario deve corrispondere al proprietario, durante l'usufrutto, l'interesse delle somme spese per le riparazioni straordinarie.</p>
<p align="center">Art. 1006 Rifiuto del proprietario alle riparazioni</p>	<p>Se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà dell'usufruttuario di farle eseguire a proprie spese. Le spese devono essere rimborsate alla fine dell'usufrutto senza interesse. A garanzia del rimborso l'usufruttuario ha diritto di ritenere l'immobile riparato.</p>
<p align="center">Art. 1007 Rovina parziale di edificio accessorio</p>	<p>Le disposizioni dei due articoli precedenti si applicano anche nel caso in cui, per vetustà o caso fortuito, rovine soltanto in parte l'edificio che formava accessorio necessario del fondo soggetto a usufrutto.</p>
<p align="center">Art. 1012 Usurpazioni durante l'usufrutto e azioni relative alle servitù</p>	<p>Se durante l'usufrutto un terzo commette usurpazione sul fondo o altrimenti offende le ragioni del proprietario, l'usufruttuario è tenuto a fargliene denuncia e, omettendola, è responsabile dei danni che eventualmente siano derivati al proprietario.</p> <p>L'usufruttuario può far riconoscere l'esistenza delle servitù a favore del fondo o l'inesistenza di quelle che si pretende di esercitare sul fondo medesimo; egli deve in questi casi chiamare in giudizio il proprietario.</p>
<p align="center">Art. 1013 Spese per le liti</p>	<p>Le spese delle liti che riguardano tanto la proprietà quanto l'usufrutto sono sopportate dal proprietario e dall'usufruttuario in proporzione del rispettivo interesse.</p>

In caso di **inadempimento** trova applicazione l'art. 2932, C.c., in base al quale, se il soggetto obbligato a concludere il contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può **ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso**.

Se i contratti hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto, la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegua la sua prestazione, a meno che la stessa non sia ancora esigibile.

Nel caso in cui il contratto in esame abbia ad oggetto un'abitazione, il divieto contenuto nell'art. 8, comma 1, D.Lgs. n. 122/2005 **opera fin dalla concessione del godimento**. In particolare, il citato art. 8 così si esprime:

“il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile”.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In merito alla risoluzione del contratto, il comma 2 dell'art. 23 prevede che il **mancato pagamento**, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni (fissati dalle parti), **non inferiore ad 1/20** del numero complessivo degli stessi, il contratto si **risolve**.

Così, ad esempio, ipotizzando un contratto della durata di 5 anni, le parti possono prevedere che la risoluzione sia collegata mancato pagamento di un numero minimo di canoni mensili non inferiore a 3 (60/20).

Le parti possono specificare se il mancato pagamento dei canoni deve essere o meno consecutivo.

RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

In caso di risoluzione del contratto **per inadempimento** si verificano diversi effetti a seconda della parte inadempiente. Infatti, se l'inadempimento è imputabile:

- al **concedente** (proprietario), lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali;
- al **conduttore** (promissario acquirente), il concedente, oltre ad aver diritto alla restituzione dell'immobile, **acquisisce** i canoni a titolo di indennità, salvo patti contrari.

FALLIMENTO DI UNA DELLE PARTI

L'art. 23 tratta altresì gli effetti legati al **fallimento** di una delle parti del contratto prevedendo che, se fallisce:

- il **concedente** (proprietario), il rent to buy prosegue. In particolare, ai sensi dell'art. 67, comma 3, RD n. 267/42, la revocatoria non è esperibile in presenza di un contratto trascritto, i cui effetti non siano cessati, concluso a giusto prezzo ed avente ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, ovvero immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività d'impresa dell'acquirente, purché alla data di dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio;
- il **conduttore** (promissario acquirente), è applicabile l'art. 72, RD n. 267/42, ai sensi del quale l'esecuzione del contratto è sospesa fino a quando il curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, dichiara di subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal medesimo.

In questo caso, trovano applicazione le disposizioni sopra illustrate con riguardo alla risoluzione del contratto per causa imputabile al conduttore e pertanto il concedente, oltre ad aver diritto alla restituzione dell'immobile, acquisisce i canoni a titolo di indennità, salvo patti contrari.

DISCIPLINA FISCALE

Preme evidenziare che l'art. 23 in esame aggiunge il **nuovo comma 5-bis** all'art. 8, DL n. 47/2014 c.d. "Decreto casa", riguardante il regime fiscale applicabile al **riscatto a termine degli alloggi sociali**, in base al quale:

"Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione".

L'efficacia di tale ultima disposizione è comunque **subordinata all'autorizzazione dell'UE**.

Il citato art. 8 consente di inserire nei contratti di locazione di alloggi sociali una specifica clausola di riscatto dell'unità immobiliare, specificandone le condizioni economiche.

Relativamente alla disciplina fiscale applicabile in caso di riscatto dell'alloggio:

- il comma 2 prevede la possibilità per il conduttore di poter imputare i corrispettivi pagati al locatore in parte in conto del prezzo d'acquisto futuro dell'alloggio e in parte in conto affitto. In tal caso, ai fini delle imposte sui redditi / IRAP, i corrispettivi vanno considerati quali **canoni di locazione**.

A tali corrispettivi sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 6, DL n. 47/2014 ai sensi del quale fino all'eventuale riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore e, comunque, per un periodo non superiore a 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione dell'alloggio sociale (o di realizzazione mediante interventi di manutenzione straordinaria / di recupero su un fabbricato preesistente), i redditi derivanti dalla locazione dei medesimi alloggi sociali **non concorrono alla formazione** del reddito d'impresa ai fini delle imposte sui redditi / IRAP, nella misura del 40%. L'efficacia della misura di tale limite è **subordinata all'autorizzazione dell'UE**;

- il comma 3 dispone che, i corrispettivi derivanti dalla cessione degli alloggi sociali concorrono alla formazione del reddito d'impresa assoggettato alle imposte sui redditi / IRAP **nell'esercizio in cui viene esercitato il diritto di riscatto dell'unità immobiliare** da parte del conduttore. Le imposte correlate alle somme percepite in conto del prezzo di acquisto durante la locazione, costituiscono un **credito d'imposta**.



L'operatività della norma sopra accennata è demandata all'emanazione di un **apposito DM** (alla data attuale non ancora disponibile).

Va sottolineato che la nuova disposizione fa **espresso riferimento**:

- al contratto di locazione con **clausola di trasferimento della proprietà vincolante** per entrambe le parti;
- alla vendita con **riserva di proprietà**.



Non viene richiamata la fattispecie contrattuale in esame (contratto di godimento in funzione della successiva alienazione dell'immobile).

Al fine di individuare il corretto trattamento fiscale applicabile, con l'intento di **evitare la possibile duplicazione dell'imposizione** sulle somme di denaro che nella prima fase sono qualificate canoni / acconti per il godimento dell'immobile e successivamente sono imputate al prezzo di cessione dello stesso, è necessario distinguere a seconda che:

- il **trasferimento della proprietà** a favore del locatario / potenziale acquirente sia **"automatico"**;
- il patto di futura vendita dell'immobile locato **non sia vincolante** per entrambe le parti.

In tale contesto può essere fatto riferimento all'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate nella risposta datata 13.2.2014, n. 0021831 ad un interpello proposto dall'ODCEC di Monza e dall'AIDC di Milano nella recente Norma di comportamento n. 191.

LOCAZIONE CON CLAUSOLA DI TRASFERIMENTO VINCOLANTE

L'Agenzia delle Entrate nella Circolare 21.6.2011, n. 28/E (quesito 1.5), ha identificato un contratto con clausola di trasferimento vincolante anche quel contratto nel quale le parti si *"obbligano entrambe a concludere successivamente un atto traslativo della proprietà del medesimo bene locato"*.

Nella fattispecie in esame **l'effetto (fiscale) del trasferimento dell'immobile è anticipato all'atto della stipula del contratto di locazione**. Infatti, sia l'art. 2, comma 2, n. 2), DPR n. 633/72 che l'art. 109, comma 2, lett. a), TUIR, dispongono che **non si tiene conto** delle clausole di riserva della proprietà.

Trattamento ai fini IVA

Come sopra accennato il contratto di locazione con **clausola di trasferimento vincolante** per entrambe le parti è riconducibile ad una cessione di beni che si **considera effettuata** al momento della stipula del contratto ex art. 6, comma 1, DPR n. 633/72.

L'IVA va applicata sull'**intero prezzo pattuito** dalle parti per la futura vendita (canoni + corrispettivo finale). Il successivo **pagamento dei canoni**, considerati quali componenti del prezzo della cessione, rappresenta un evento finanziario non rilevante ai fini IVA.



Per le **cessioni di immobili** effettuate dalle imprese **costruttrici / di ripristino**, il "calcolo" del quinquennio per determinare l'**imponibilità IVA fissata "per norma"** ex art. 10, comma 1, n. 8-bis) e 8-ter), DPR n. 633/72 decorre da tale momento.

Il Notariato nello studio n. 490-2013/T sottolinea che “*assumendo .. l’operazione rilevanza fin dalla stipulazione del predetto contratto di locazione quale cessione agli effetti dell’iva, coerentemente si dovrebbe ritenere che con riferimento a tale momento impositivo si debbano valutare anche i requisiti e le condizioni di applicazione dell’aliquota iva, tra cui quelli richiamati al n. 21 della tabella A allegata al D.P.R. n. 633/1972, per l’applicazione dell’aliquota ridotta nella misura del 4 per cento ai fini delle c.d. agevolazioni prima casa*”.

Di conseguenza il conduttore / acquirente può beneficiare delle agevolazioni “prima casa” contestualmente alla stipula del contratto.

Trattamento ai fini II.DD.

Il **corrispettivo complessivo** della cessione in esame concorre alla formazione del reddito nel periodo d'imposta **in corso alla stipula del contratto** sensi del citato art. 109, comma 2, lett. a).

Nella citata risposta n. 0021831 l’Agenzia delle Entrate, ribadendo quanto affermato dalla stessa nella Risoluzione 1.8.2008, n. 338/E, precisa infatti che, per il contratto di locazione con clausola di trasferimento della proprietà **vincolante per entrambe le parti**, “*il verificarsi dell’effetto traslativo, differito a mero scopo di garanzia, è voluto da entrambi i contraenti già al momento della conclusione del negozio*”, pertanto è da tale ultima data che va fatto riferimento al fine di individuare il momento in cui rileva il trasferimento del bene.

Sul punto, nella citata Risoluzione n. 338/E l’Agenzia evidenzia che l’intento che ha spinto il Legislatore ad introdurre una **previsione specifica** per l’individuazione dell’esercizio di competenza per la locazione con patto di futura vendita vincolante, è quello di:

“*porre un freno a possibili iniziative dei contribuenti (connotate da evidenti profili di elusività) che mediante la locazione di un bene immobile con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti (seguita dalla eliminazione del bene stesso dall’attivo del bilancio), intendano **rilevare la plusvalenza emergente dall’operazione solo al momento del successivo trasferimento formale della proprietà**, al termine della durata del contratto di locazione. Così operando, in altri termini, viene **indebitamente postergato** il concorso alla **formazione dell’imponibile della plusvalenza** conseguita ad esito di una cessione la cui efficacia ... è differita per **mere finalità di garanzia del venditore**”.*

L’AIDC nella citata Norma di comportamento, n. 191 evidenzia che nel caso di specie il bene va **eliminato dall’attivo del bilancio** (per intervenuta cessione) **nel periodo d’imposta di stipula del contratto**.

LOCAZIONE CON CLAUSOLA DI TRASFERIMENTO NON VINCOLANTE

Nel caso di specie la clausola del successivo trasferimento della proprietà dell’immobile è **vincolante soltanto per una delle parti** (generalmente il proprietario / cedente), nel senso che nel momento in cui il conduttore / promissario acquirente esercita l’opzione per l’acquisto il proprietario non può rifiutarsi a concludere l’operazione.

Come evidenziato nella citata Norma di comportamento n. 191 le parti possono accordarsi in merito alla determinazione del corrispettivo della cessione e pertanto le stesse possono prevedere che quanto pagato durante il periodo di locazione sia considerato, in tutto o in parte, quale quota del corrispettivo dovuto in caso di esercizio dell’opzione di acquisto.

Trattamento ai fini IVA

Ai fini IVA sono applicabili i seguenti trattamenti:

	Fase	Trattamento
1.	Canoni di locazione per il godimento dell’immobile (fino all’esercizio dell’opzione)	Va applicata la disciplina IVA prevista per le locazioni immobiliari dall’art. 10, comma 1, n. 8), DPR n. 633/72 (imponibilità o esenzione). I canoni rilevano all’atto del pagamento ai sensi dell’art. 6, comma 3, DPR n. 633/72.

2.	Esercizio dell'opzione d'acquisto da parte del conduttore	<p>Va applicata la disciplina IVA prevista per le cessioni immobiliari dall'art. 10, comma 1, n. 8-bis) e 8-ter), DPR n. 633/72.</p> <p>Il momento di effettuazione della cessione è individuato, ai sensi dell'art. 6, comma 1, DPR n. 633/72, all'atto di stipula del contratto definitivo.</p> <p>Ai fini della determinazione della base imponibile, va considerato l'art. 13, DPR n. 633/72 ai sensi del quale <i>“la base imponibile delle cessioni ... è costituita dall'ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti al cedente o prestatore secondo le condizioni contrattuali”</i>.</p> <p>Di conseguenza, poiché il prezzo di cessione va corrisposto al netto di quanto già pagato (acconti sul prezzo / canoni di locazione), l'IVA va applicata sulla differenza tra il prezzo pattuito (al netto degli eventuali acconti) e i canoni di locazione pagati dal conduttore fino all'esercizio dell'opzione.</p> <p>Secondo l'Agenzia ciò consente di rispettare <i>“l'inderogabile divieto di doppia imposizione”</i>.</p>
----	--	--

Trattamento ai fini II.DD.

Nella citata risposta n. 0021831 l'Agenzia delle Entrate evidenzia che *“nei periodi precedenti all'esercizio dell'opzione da parte del conduttore l'unico negozio a cui possa attribuirsi **rilievo giuridico** è la **locazione**”*. Con l'esercizio dell'opzione di acquisto si perfeziona il trasferimento della proprietà dell'immobile e quindi si configura una cessione.

Sono applicabili i seguenti trattamenti:

Fase		Trattamento
1.	Canoni di locazione per il godimento dell'immobile (fino all'esercizio dell'opzione)	<p>Va applicata la disciplina riservata alla locazione. Pertanto, i canoni concorrono a formare il reddito imponibile in base al principio di competenza pro rata temporis ex art. 109, comma 2, lett. b), ultimo periodo, TUIR.</p>
2.	Esercizio dell'opzione d'acquisto da parte del conduttore	<p>Emerge un componente fiscalmente rilevante, pari alla differenza tra il prezzo di cessione, al netto dei canoni che hanno già concorso alla formazione del reddito imponibile in precedenza, ed il costo fiscale dell'immobile (art. 86, comma 2, TUIR).</p> <p>Nell'interpello proposto all'Agenzia l'immobile oggetto dell'opzione era contabilizzato tra le immobilizzazioni.</p> <p>Diversamente nel caso di immobile <i>“bene merce”</i> quanto fatturato dal cedente dovrebbe rappresentare un ricavo di competenza dell'esercizio in cui si realizza la cessione.</p>

È auspicabile che il trattamento fiscale del *“rent to buy”* sia **definito dal Legislatore**, apportando le opportune integrazioni in sede di conversione del DL n. 133/2014, ovvero **dall'Agenzia delle Entrate** nell'ambito di un prossimo (ufficiale) documento di prassi. ■