

# Rent to buy: aspetti fiscali e rappresentazioni contabili

di [Antonino & Attilio Romano](#)

Pubblicato il 17 Febbraio 2025

Favorire le contrattazioni immobiliari soprattutto con riferimento a quelle categorie di soggetti che hanno maggiori difficoltà ad acquistare in contanti: questo è l'obiettivo del rent to buy, la disciplina del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Analizziamo la disciplina fiscale di tale particolare istituto giuridico denominato rent to buy, riassumendo le imposte che gravano sul concedente persona fisica, ovvero soggetto passivo IVA, nonché le registrazioni contabili del concedente e del conduttore.

## Rent to buy: profili civilistici ed elementi del canone contrattuale

L'articolo 23 del D.L. n. 133/2014 (Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili), individua, al comma 1, la nozione del contratto di *rent to buy* prevedendo che:

*“...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, sono trascritti ai sensi dell'art. 2645 – bis, c.c.”*



La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'art. 2643, comma 1, numero 8) del codice civile. Tale disposizione stabilisce, dunque, la trascrizione dei contratti in questione secondo le regole previste dall'articolo 2645-bis, c.c., per i contratti preliminari di compravendita. Relativamente alle componenti dei canoni, le parti contraenti definiscono:

- una **quota imputata a titolo di godimento** del bene che deve essere considerata quale componente negativo in capo al conduttore e ricavo per il concedente;

- una **quota da imputare al corrispettivo quale acconto sul prezzo per la possibile futura della vendita dell'immobile** a discrezione del concedente. Tale somma deve essere restituita in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto nei termini convenuti.

In sintesi, i contratti di godimento di immobili in funzione della successiva alienazione, disciplinati dall'articolo 23 in commento, sono caratterizzati dai seguenti elementi:

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

## Aspetti fiscali del rent to buy

Il Legislatore, nel definire gli elementi caratterizzanti del contratto di godimento in argomento, non individua la disciplina fiscale da applicare, ai fini delle imposte dirette e delle imposte indirette, per la tassazione dei contratti in argomento, che è stata tuttavia compiutamente approfondita nella **circolare Agenzia delle entrate, 19.02.2014, n. 4**. Il rent to buy si concretizza pertanto in negozio giuridico complesso caratterizzato:

- dal godimento dell'immobile, per i periodi precedenti l'esercizio del diritto di acquisto;
- dall'imputazione di una quota del canone a corrispettivo della successiva compravendita dell'immobile;
- dall'esercizio del diritto di acquisto (o eventuale mancato esercizio del diritto) dell'

## Il godimento del bene

Per quanto attiene al godimento dell'immobile, considerato che il contratto in esame comporta l'immediata concessione del godimento dello stesso a fronte del pagamento dei canoni, si ritiene che detto godimento debba essere assimilato, ai fini fiscali, alla locazione dell'immobile e, pertanto, per la quota di canone imputata al godimento dell'immobile trovano applicazione le disposizioni previste, sia ai fini delle imposte dirette che delle imposte indirette, per i contratti di locazione. Con riferimento ai canoni corrisposti dal conduttore, le parti imputano al corrispettivo del trasferimento una quota di canone indicata nel contratto che riveste natura di anticipazione del corrispettivo del trasferimento e che va assimilata, ai fini fiscali, agli acconti prezzo della successiva vendita dell'immobile. Vanno distinte le ipotesi in cui il concedente assuma qualifica di soggetto IVA, ovvero agisca in qualità di persona fisica.

---

## Trattamento fiscale per il concedente che agisce in regime di impresa

### Imposte dirette ed Irap

Durante il periodo di locazione, il concedente rileva i canoni di locazione e contabilizza gli acconti sul prezzo come debiti verso il conduttore, mentre solo nella successiva (ed eventuale) fase di vendita dell'immobile emerge il componente di reddito. La quota versata a titolo di godimento del bene rappresenta, invece, un reddito d'impresa determinato secondo le regole che caratterizzano la locazione, vale a dire:

1. nel caso di immobili merce o di immobili strumentali per natura, attribuendo rilevanza ai canoni *pro rata t*

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento