

---

## Rent to buy ed opzione per l'IVA

---

di [Nicola Forte](#)

**Publicato il 31 Gennaio 2015**

il contratto di rent to buy sta rivelando inattese difficoltà fiscali in quanto l'orientamento del Fisco è quello di considerare i canoni quali acconti sul prezzo: le imprese costruttrici di immobili dovranno valutare attentamente le problematiche IVA di tale posizione dell'Agenzia...

Nel corso di un convegno organizzato dalla Fondazione Italiana del Notariato a Milano il 23 gennaio scorso, avente ad oggetto la disciplina del contratto di *Rent to buy*, l'Agenzia delle entrate ha fornito alcune anticipazioni sul sistema impositivo.

I chiarimenti dovrebbero essere formalizzati in una circolare di prossima emanazione.

Un tema molto atteso riguardava il trattamento fiscale riservato alla quota di canoni espressamente indicati nel contratto ed imputati a corrispettivo della compravendita laddove l'utilizzatore dell'immobile decida, entro il termine indicato nel contratto stesso, di esercitare l'opzione per l'acquisto.

L'art. 23 del D.L. n. 133/2014, dopo aver indicato le specificità e gli elementi caratterizzanti il contratto in esame, ha dettato esclusivamente le regole civilistiche, senza preoccuparsi delle modalità di tassazione. Le soluzioni devono essere quindi ricercate facendo riferimento alla disciplina generale ed avendo riguardo alle specifiche pattuizioni contrattuali. Per tale ragione le indicazioni dell'Agenzia delle entrate erano molto attese.

Secondo l'orientamento del Fisco, che dovrà essere opportunamente recepito in una circolare ufficiale, le quote di canoni di godimento che saranno imputate in conto prezzo al momento dell'eventuale acquisto, assumono sin dall'origine (immediatamente) la natura di acconti del prezzo. Pertanto, se il proprietario è in possesso della soggettività passiva ai fini Iva e l'acquirente non dovesse esercitare l'opzione all'acquisto, potrà essere emessa una nota di variazione in diminuzione dell'operazione ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. n. 633/1972.

In base alle anticipazioni emerse nel corso dell'incontro organizzato dalla Fondazione del Notariato sarà necessario verificare, con riferimento alle imprese costruttrici, se all'atto dell'incasso della quota dei canoni imputati in conto prezzo siano o meno decorsi cinque anni dal termine dei lavori. La decorrenza di tale termine condiziona il regime Iva applicabile.

Si consideri ad esempio il caso di un immobile concesso in godimento ed avente classificazione catastale A/2. L'impresa proprietaria è costruttrice. Il canone per la concessione in godimento ammonta a 2.000 euro. Inoltre il soggetto utilizzatore corrisponde ogni mese anche l'importo di 500 euro, cioè una quota imputata in conto prezzo laddove l'immobile dovesse essere ceduto.

Per quanto riguarda il canone di godimento pari a 2.000 euro mensili l'impresa costruttrice in linea di principio applicherà l'Iva ritenendo conveniente esercitare l'opzione. Ciò al fine di evitare l'applicazione del meccanismo del pro rata. Invece per quanto riguarda la quota aggiuntiva di 500 euro, avendo natura di "acconto prezzo" si dovrà verificare di volta in volta, al momento dell'incasso (momento di effettuazione dell'operazione), se siano o meno decorsi cinque anni dal termine dei lavori.

Con riferimento alle quote di corrispettivo incassate entro i cinque anni, l'impresa costruttrice risulterà obbligata all'applicazione dell'Iva ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 – bis) del D.P.R. n. 633/1972. Infatti, avendo tali somme la natura di "acconti prezzo" troverà applicazione la disciplina ordinaria. Viceversa, se al momento dell'incasso saranno decorsi cinque anni le operazioni saranno naturalmente esenti per effetto dell'applicazione della medesima disposizione.

In questo caso mancherebbe anche il "veicolo" per esercitare l'opzione. Infatti, la manifestazione di volontà circa l'applicazione dell'Iva deve essere espressa in un atto, ma il contratto di *Rent to buy* sarà già stato sottoscritto al momento della consegna dell'immobile, cioè allorquando non erano ancora decorsi cinque anni dal termine dei lavori. Nel caso di specie sembra difficile esercitare in altro modo l'opzione. Il punto dovrà però essere chiarito dall'Agenzia delle entrate.

Il problema si presenterà nuovamente all'atto dell'eventuale cessione dell'immobile laddove l'utilizzatore decida di esercitare l'opzione per l'acquisto. Tuttavia, in tale ipotesi il problema sarà agevolmente superabile in quanto l'opzione per l'applicazione dell'Iva sul corrispettivo residuo potrà essere esercitata nell'atto di compravendita.

29 gennaio 2015

Nicola Forte