

## Rent to buy: il problema della doppia imponibilità dei canoni

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 25 Febbraio 2015

L'importo che l'utilizzatore dell'immobile paga periodicamente al proprietario deve essere suddiviso in due componenti: una parte ha natura di canone di locazione e la seconda parte ha natura di acconto del prezzo per la futura ed eventuale compravendita.

L'Agenzia delle entrate fornisce i primi chiarimenti relativi alla disciplina fiscale del Rent to buy con la circolare n. 4/E del 19 febbraio 2015. Il documento di prassi aderisce all'orientamento della Corte di Giustizia UE ed assimila, sia pure ai soli fini fiscali, il canone di godimento per la concessione immediata dell'immobile ad un canone di locazione.

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. Inoltre la stessa Agenzia delle entrate considera ai fini fiscali la quota di canone imputata dalle parti al corrispettivo dell'eventuale trasferimento dell'immobile quale acconto prezzo.

In buona sostanza l'importo che l'utilizzatore dell'immobile paga periodicamente al proprietario deve essere suddiviso in due componenti. Una parte ha natura di canone di locazione e la seconda parte ha natura di acconto del prezzo per la futura ed eventuale compravendita.

Se il concedente è in possesso della soggettività passiva ai fini Iva si applica la disciplina dell'art. 10, c. 1, nn. 8-bis o 8-ter, a seconda della tipologia di immobile (abitativo o strumentale per natura).



Per quanto riguarda gli immobili abitativi la disciplina è diversa a seconda se l'impresa sia o meno costruttrice o abbia realizzato interventi di ripristino. In tale ipotesi il canone di locazione è naturalmente esente da Iva, ma è possibile esercitare l'opzione per l'applicazione del tributo.

La volontà deve essere manifestata espressamente all'interno dell'atto preliminare. Invece la parte di canone imputato dalle parti al corrispettivo nell'eventualità di una successiva vendita dell'immobile assume, come ricordato, la qualificazione di acconto del prezzo.

In tale ipotesi se al momento dell'incasso non sono decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione (o dal termine dell'intervento di ripristino) l'operazione (gli acconti prezzo) sono naturalmente imponibili ai fini Iva. Diversamente, ove fossero decorsi cinque anni, l'impresa concedente potrà applicare l'Iva solo esercitando preventivamente l'opzione nel medesimo contratto di Rent to buy.

Si osservi come in tale ultima ipotesi l'impresa concedente potrebbe trovarsi nella condizione di dover esercitare due distinte opzioni che devono essere indicate separatamente nel contratto. La prima dovrebbe riguardare l'imponibilità ai fini Iva del contratto di locazione.

La seconda dovrebbe riguardare la parte dei canoni di locazione imputati dalle parti in conto prezzo nell'eventualità della vendita. Non sembra necessario rinnovare (manifestare nuovamente) l'opzione con riferimento alla parte di corrispettivo finale (in caso di vendita), in quanto l'opzione per l'applicazione del tributo agli acconti del prezzo assume già di per sé valore di opzione con riferimento all'atto di compravendita.

Se l'immobile è strumentale per natura (categorie catastali A/10, B, C, D ed E) l'opzione per l'applicazione dell'Iva può essere esercitata anche dalle imprese non costruttrici o che non hanno realizzato alcun intervento di ripristino. Anche in tale ipotesi si pone la particolarità della "doppia" opzione sia con riferimento ai canoni di locazione, sia con riferimento al corrispettivo della vendita (acconti prezzo e saldo finale).

25 febbraio 2015

Nicola Forte