

La disciplina dei contatti di locazione: il rent to buy e le detrazioni IRPEF

di [Gianfranco Costa](#)

Publicato il 18 Ottobre 2016

In questo intervento puntiamo il mouse su:

- 1) il contratto di rent to buy, con le problematiche connesse alla gestione dell'acquisto a rate dell'immobile;
- 2) le casistiche relative alle diverse possibilità di detrazioni IRPEF per i canoni di locazione pagati dall'inquilino

Concludiamo questa settimana l'approfondimento sui contratti di locazione analizzando il *rent to buy* e le detrazioni fiscali IRPEF di cui possono usufruire i soggetti titolari di contratti stipulati:



- per la locazione dell'abitazione principale:
 - a canone "libero";
 - a canone concordato;

- per la locazione dell'abitazione principale da parte di giovani di età compresa fra i 20 e i 30 anni;
- per la locazione di alloggi sociali;
- per la locazione di immobili destinati ad abitazione principale da parte di lavoratori dipendenti trasferiti in Comune diverso da quello di residenza;
- per la locazione di immobili occupati da studenti universitari.

[blox_button text="Questo articolo è tratto dalla nostra circolare settimanale" link="#" target="_self" button_type="btn-default" icon="" size="btn-md" /]

Rent to buy

Con il Decreto Legge 12.09.2014, n. 133, articolo 23, convertito in Legge 11.11.2014, n. 164, è stato riconosciuto e disciplinato nell'ordinamento nazionale il “*rent to buy*”, vale a dire quel particolare accordo fra le parti in cui si fondono un contratto di locazione ed un preliminare di vendita di un immobile ed, in base al quale:

1. il proprietario consegna fin da subito l'immobile al conduttore – futuro acquirente;
2. il conduttore si impegna a corrispondere un canone di locazione / acconto acquisto.

Decorso il periodo di tempo concordato in sede di stipula, il conduttore può decidere se acquistare il bene detraendo dal prezzo una parte dei canoni pagati. In altre parole parliamo di una vendita con riserva di proprietà civilisticamente disciplinata agli articoli dal 1523 al 1526, in virtù della quale chi ha intenzione di acquistare un immobile può:

1. effettuare il pagamento mediante la corresponsione di un canone periodico;
2. rinviare a un momento successivo:
 1. l'acquisto definitivo dell'immobile;
 2. il pagamento del relativo prezzo, dal quale devono essere scomputati, per intero o parzialmente, i canoni precedentemente corrisposti.

Dal punto di vista oggettivo la norma non pone alcuna preclusione richiamando in modo generico il concetto di immobile; per questo motivo la stessa può trovare applicazione tanto con riferimento ai fabbricati a destinazione abitativa, quanto a quelli strumentali, nonché ai terreni.

Anche per ciò che concerne gli aspetti soggettivi non sono posti particolari vincoli con riguardo alla qualità delle parti contraenti, che possono quindi essere:

- privati, imprese, professionisti, ecc.;

- sia nella parte del “futuro acquirente”, sia nella parte del “futuro cedente”.

Tutto quanto sopra è formalizzato attraverso uno schema contrattuale, particolarmente flessibile, che si sostanzia nei seguenti termini:

1. il soggetto denominato futuro acquirente ottiene l'immediato godimento dell'immobile a fronte del pagamento di un acconto e di un importo mensile per un certo numero di anni;
2. detto importo mensile consta di due componenti:
 1. canone locativo (a fondo perduto);
 2. accantonamento in conto futuro acquisto il quale, sommato all'acconto iniziale, verrà detratto dal valore della compravendita (generalmente il 15% del valore dell'immobile);
 3. alla fine del periodo convenzionalmente pattuito (che può avere durata massima di dieci anni) si perfeziona la vendita dell'immobile mediante il saldo del restante prezzo (usualmente circa l'85% del valore dell'immobile).

All'interno dei termini sopra evidenziati le parti potranno liberamente determinare:

- la durata della fase del godimento del bene;
- la quota di canone imputabile a corrispettivo;
- eventuali ipotesi di recesso e relative penali;
- la cessione del contratto;
- gli effetti dell'inadempimento.

In ogni caso il conduttore, alla scadenza del contratto, potrà scegliere se esercitare il diritto di riscatto, ovvero se non perfezionare l'acquisto. Nel primo caso si procederà secondo le modalità stabilite in sede di sottoscrizione del contratto, in caso contrario il proprietario potrà trattenere tutto o parte di quanto è stato

pagato (e sarà una somma maggiore rispetto ad un normale canone di locazione).

Con specifico riferimento alle clausole di risoluzione per inadempimento il legislatore ha previsto differenti fattispecie in relazione al soggetto che commette l'inadempimento; nello specifico:

1. se l'inadempiente è il conduttore il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni determinato dalle parti e comunque non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo; in tal caso il concedente (futuro venditore) ha diritto alla restituzione dell'immobile ed a ritenere (a titolo di indennità) le somme versategli. Qualora il conduttore si rifiutasse di abbandonare l'immobile il proprietario potrà avviare una procedura di rilascio del bene che, di norma, è assai meno costosa e più breve di un'eventuale procedura di sfratto, sebbene il tempo di rilascio del bene dipenda dai singoli tribunali;
2. se l'inadempimento è commesso dal concedente (futuro venditore) questi dovrà restituire la quota dei canoni imputati a corrispettivo di vendita, maggiorata degli interessi legali.

Dal punto di vista formale, per questa particolare forma contrattuale, il legislatore ha disposto che l'atto venga trascritto come un contratto preliminare di compravendita (quindi per atto pubblico o scrittura privata autenticata). La trascrizione è posta a tutela del promissario acquirente atteso che la trascrizione del contratto prevale sulle successive trascrizioni. In altre parole, sottoscrivendo il contratto di *rent-to-buy*, il conduttore potrà acquistare il bene, alla scadenza pattuita, avendo la certezza che questo sia libero da ipoteche, pignoramenti, o altre pregiudizievoli, che emergano dopo la trascrizione; ciò a valere anche in caso di fallimento del venditore. La trascrizione ha una durata massima di 10 anni.

Il contratto in parola presenta non indifferenti vantaggi tanto per il compratore quanto per il venditore. Il primo, al momento del saldo del prezzo dell'immobile, sarà indubbiamente facilitato nell'accesso al credito potendo dimostrare, presso l'istituto di credito cui si rivolgerà per accendere un mutuo, il suo standing creditizio in virtù del puntualmente pagamento delle rate del contratto (generalmente di importo pari o leggermente superiore alle rate di mutuo). Il secondo, già dalla stipula del contratto in commento e per tutta la sua durata, si sarà liberato degli oneri finanziari connessi alla gestione dell'immobile.

Contrariamente a quanto avviene nell'affitto con riscatto il locatore non finanzia il conduttore ma si limita a consentirgli il rinvio del rogito in un momento in cui il conduttore potrà accedere più agevolmente al

finanziamento bancario potendo contare su uno storico creditizio affidabile.

Infine, dal punto di vista fiscale, il trattamento è differente a seconda che si consideri il concedente o il conduttore ed in base alla fase in cui si trova il contratto. In primo luogo è necessario distinguere se chi concede il godimento del bene in previsione della futura vendita, sia un privato o un'impresa e, secondariamente bisognerà quotare la pressione fiscale in termini di:

1. imposte dirette, a carico del proprietario / venditore;
2. imposte indirette a carico del conduttore / acquirente.

Stante la molteplicità degli aspetti da considerare, non è possibile a priori effettuare un'analisi di convenienza (o svantaggio) a concordare un contratto di *rent-to-buy* in luogo di un'ordinaria compravendita, sarà piuttosto opportuno esaminare caso per caso.

È d'altro canto necessario precisare che durante la fase di godimento, del tutto assimilabile alla locazione:

- le imposte legate al possesso dell'immobile sono a carico del proprietario, come in qualsiasi contratto di affitto;
- le spese di trascrizione del contratto nei registri immobiliari sono a carico dell'acquirente, al pari delle spese ed imposte dovute per l'atto di compravendita immobiliare.

Le detrazioni IRPEF per i canoni di locazione relativi all'abitazione principale

In linea di principio generale il legislatore fiscale, oltre a definire i regimi speciali per i contratti di locazione, prevede alcune norme "agevolative" a favore dei soggetti che sottoscrivono detti accordi.

Nello specifico, l'articolo 16, D.P.R. n. 917/86, stabilisce il riconoscimento di una detrazione d'imposta, a fronte della stipula di contratti di locazione, distinguendo le seguenti possibili alternative:

- detrazioni a favore dei titolari di un contratto di locazione di alloggi adibiti ad abitazione principale;

- detrazione riservata ai contribuenti titolari di un contratto di locazione per immobili:
 - adibiti ad abitazione principale;
 - che hanno trasferito la loro residenza per motivi di lavoro.

Il contribuente potrà scegliere quella per sé più vantaggiosa tenendo comunque conto del disposto ex comma 1-quinques del citato articolo 16, in base al quale per abitazione principale deve intendersi quella nella quale il soggetto titolare del contratto di locazione e/o i suoi familiari dimorano abitualmente.

Ulteriore peculiarità della detrazione in commento è rappresentata dalla deroga, disposta dal D.M. 11.02.2008, in base alla quale la medesima spetta anche se di ammontare superiore all'imposta lorda, diminuita nell'ordine delle detrazioni di cui agli articoli 12 e 13, TUIR, sotto forma di credito di ammontare pari alla quota che non ha trovato capienza.

Sul punto è intervenuta anche l'Agenzia delle Entrate la quale, con la Circolare n. 34/E/2008, ha stabilito che in caso di contratto di locazione stipulato da due persone, una sola delle quali capiente, quest'ultima non può essere ammessa a beneficiare della detrazione d'imposta per l'intero importo; sarà comunque attribuita al conduttore incapiente la quota di detrazione di competenza secondo le modalità previste dal D.M. 11.02.2008.

Per ciò che concerne i contratti di locazione c.d. "liberi" il più volte richiamato articolo 16 stabilisce:

1. una detrazione pari a euro 300,00 qualora il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) non superi euro 15.493,71;
2. una detrazione di euro 150,00 se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) è superiore a euro 15.493,71 ma non a euro 30.987,41.

Non di meno, la detrazione spetta anche qualora il contratto sia stato stipulato:

1. prima dell'entrata in vigore della Legge n. 431/1998:

1. ai sensi della Legge n. 392/1978 e automaticamente prorogato per gli anni successivi;
2. ai sensi della Legge n. 359/1992 e automaticamente prorogato per gli anni successivi;
2. dopo l'entrata in vigore della Legge n. 431/1998:
 1. senza che nel predetto contratto le parti facciano alcun riferimento alla Legge n. 431/1998;
 2. in cui le parti si riferiscono a normative previgenti (Legge n. 392/1978 oppure Legge n. 359/1992).

Le detrazioni IRPEF per gli inquilini con canone concordato

Per questi soggetti, con riferimento a contratti di locazione in regime convenzionale di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati entro il 31.12.2009 ai sensi dell'articolo 2, comma 3 e articolo 4, comma 2 e 3, Legge n. 431/98, è prevista una detrazione, rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, pari a:

1. euro 495,80 se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) non supera euro 15.493,71;
2. euro 247,90 se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

Si ricorda che, come già evidenziato nelle scorse settimane, i contratti a canone concordato:

1. sono stipulati in base ad accordi locali tra organizzazioni sindacali di categoria;
2. hanno di norma durata di 3 anni rinnovabili di altri 2;
3. devono contenere l'espreso richiamo ai limiti di canoni compresi in parametri riferiti al tipo di immobile e all'ubicazione.

Per contro, come più volte chiarito dall'Amministrazione, la detrazione non spetta per i contratti di locazione intervenuti tra Enti pubblici e contraenti privati.

Per completezza, si segnala che la detrazione deve essere suddivisa, quota parte, fra tutti gli eventuali cointestatari del contratto di locazione dell'abitazione principale (ad esempio moglie e marito).

Le detrazioni IRPEF per i giovani

Per i contribuenti di età compresa fra i 20 e i 30 anni che hanno stipulato un contratto di locazione ai sensi della Legge n. 431/1998 per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, non coincidente con quella destinata ad abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati dagli organi competenti ai sensi di legge, il legislatore ha previsto al comma 1-ter dell'articolo 16 del TUIR una detrazione:

- pari a euro 991,60 per coloro i quali dichiarano un reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) non superiore a euro 15.493,71;
- fruibile per contratti stipulati a partire dal 2007;
- utilizzabile per 3 annualità a condizione che il conduttore si trovi nelle condizioni anagrafiche e reddituali richieste dalla norma (cfr. Circolare n. 34/E/2008).

Qualora il contratto sia stipulato da più soggetti fra i quali solo alcuni sono in possesso dei requisiti di età richiesti, la detrazione potrà essere fruita solo per la quota parte di pertinenza di quest'ultimi.

Le detrazioni IRPEF per gli inquilini degli alloggi sociali

Per il triennio 2014-2016 è prevista una detrazione per canoni di locazione pagati da inquilini di alloggi sociali adibiti ad abitazione principale. L'ammontare dell'agevolazione è così fissato:

- euro 900 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
- euro 450 se il reddito complessivo è compreso fra euro 15.493,72 e euro 30.987,41.

Le modalità di fruizione di questa detrazione sono le medesime previste per canoni di locazione ex articolo 16 del TUIR, di cui si è detto in precedenza.

Le detrazioni IRPEF per i lavoratori che trasferiscono la residenza per motivi di lavoro

Per questi soggetti spetta, in virtù del disposto ex articolo 16, comma 1-bis del TUIR, una detrazione per i primi 3 anni dalla data di variazione della residenza pari a:

- euro 991,60 se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) non supera euro 15.493,71;
- euro 495,80 se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

Parliamo in questo caso di lavoratori dipendenti, titolari di qualunque tipo di contratto di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi, che hanno trasferito la residenza:

- nel Comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi nei 3 anni antecedenti a quello di richiesta della detrazione;
- in un luogo distante almeno 100 chilometri dal Comune di provenienza, e comunque al di fuori dalla propria Regione.

Devono pertanto ritenersi esclusi da tale computo i contribuenti che percepiscono redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente (cfr. Circolare n. 50/E/02).

Qualora il contratto di lavoro subordinato cessi in corso d'anno la detrazione potrà essere fruita fino alla fine del periodo d'imposta.

Al pari delle altre fattispecie finora esaminate, anche in questo caso, in presenza di un contratto di locazione cointestato, la detrazione dovrà essere divisa, quota parte, fra i soggetti titolari di un contratto di lavoro, nella misura a ciascuno spettante in relazione al proprio reddito.

Le detrazioni IRPEF per canoni di locazione di studenti universitari

Per la fruizione di questa detrazione occorre fare riferimento al disposto ex articolo 15, comma 1, lettera i-sexies) del TUIR, in base al quale i canoni pagati in ciascun periodo di imposta rilevano fino a concorrenza di un importo massimo di euro 2.633; la detrazione massima risulta pertanto di euro 500 (19% di euro 2.633).

Tale soglia rimane valida per ogni singolo contribuente anche in presenza di più contratti intestati a più di un figlio.

In ogni caso la fruizione della detrazione è vincolata alla sussistenza di specifici requisiti che di seguito si elencano:

1. i contratti di locazione devono essere:

1. stipulati o rinnovati ai sensi della Legge n. 431/1998, ivi compresi quelli di ospitalità, di assegnazione in godimento o locazione stipulati con Enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, Enti senza fine di lucro e cooperative;

2. registrati;

2. ubicazione dell'università in un Comune:

1. diverso da quello in cui lo studente ha la propria residenza anagrafica;

2. distante almeno 100 chilometri rispetto quello di residenza;

3. sito in un'altra Provincia rispetto a quello di residenza;

3. ubicazione dell'unità immobiliare locata dallo studente nel Comune in cui ha sede l'università ovvero nei Comuni limitrofi;

4. attestazione della corresponsione dei canoni di locazione mediante, ad esempio, ricevute di avvenuto pagamento.

Per quanto sopra, ai fini della fruizione della detrazione in commento, è necessario produrre la seguente documentazione:

- contratto di locazione, registrato, stipulato ai sensi della Legge n. 431/1998 o contratto di ospitalità, assegnazione in godimento;
- attestazione della spesa sostenuta;
- autocertificazione del fatto che il contribuente:
 - è studente universitario;
 - ha rispettato tutte le condizioni per beneficiare della detrazione.

Dal 2012 questa detrazione spetta anche con riferimento ai contratti di locazione di unità immobiliari utilizzate da studenti (articolo 16, Legge n. 217/2011 “c.d. Comunitaria 2010”) iscritti a un corso di laurea presso un’università ubicata nel territorio di uno Stato membro dell’Unione Europea o SEE.

Da ultimo si segnala che, qualora i canoni di locazione siano pagati non dallo studente ma da un familiare di cui lo studente risulti fiscalmente a carico, la detrazione compete a tale soggetto sempre entro i limiti sopra esposti.

ottobre 2106

Gianfranco Costa