

Rent to buy **locazione collegata a successiva vendita** **aspetti fiscali**

di Fabio Carriolo

1. Aspetti generali

Il presente contributo affronta alcune delle problematiche collegate allo schema contrattuale della «locazione – vendita» («*rent to buy*»), il quale da' luogo alla costituzione di un rapporto di locazione, relativo soprattutto a immobili di tipo residenziale, che successivamente si trasformerà (o potrà trasformarsi) nel trasferimento della proprietà del bene.

Secondo le disposizioni del TUIR, la locazione con patto di futura vendita è assimilata, ai fini delle imposte sui redditi, alla fattispecie della vendita con riserva di proprietà.

Le problematiche tratteggiate vengono qui esaminate con l'ausilio, oltre che della prassi interpretativa ufficiale, dello studio del Consiglio Nazionale del Notariato (CNN) n. 490-2013/T.

2. Le disposizioni civilistiche di riferimento

Seguendo la linea dell'assimilazione tra locazione con futura vendita e vendita con riserva di proprietà, l'interpretazione delle fattispecie in rassegna può supportarsi sulla lettura degli articoli da 1523 a 1526 del codice, ove è stabilito quanto segue:

- nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna (art. 1523, «*passaggio della proprietà e dei rischi* »);

- la riserva della proprietà è opponibile ai creditori del compratore solamente se risulta da un atto scritto avente data certa anteriore al pignoramento. Se la vendita ha per oggetto macchine e il prezzo è superiore alle lire trentamila (euro 15,49), la riserva della proprietà è opponibile anche al terzo acquirente, purché il **patto di riserva-to dominio** sia trascritto in un apposito registro tenuto nella cancelleria del tribunale nella giurisdizione del quale è collocata la macchina, e questa, quando è acquistata dal terzo, si trovi ancora nel luogo dove la trascrizione è stata eseguita. Sono salve le disposizioni relative ai beni mobili iscritti in pubblici registri (art. 1524, «*opponibilità della riserva di proprietà nei confronti di terzi* »);
- nonostante il patto contrario, il mancato pagamento di una sola rata, che non superi l'ottava parte del prezzo, non dà luogo alla risoluzione del contratto, e il compratore conserva il beneficio del termine relativamente alle rate successive (art. 1525, «*inadempimento del compratore*»);
- se si verifica la risoluzione del contratto per l'inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto a un equo compenso per l'uso della cosa, oltre il risarcimento del danno. Se è stato convenuto che le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo di indennità, il giudice, secondo le circostanze, può ridurre l'indennità convenuta. La stessa disposizione si applica nel caso in cui il contratto sia configurato come locazione, e sia convenuto che, al termine di esso, la proprietà della cosa sia acquisita al conduttore per effetto del pagamento dei canoni pattuiti (art. 1526, «*risoluzione del contratto*»).

3. I riferimenti di prassi

Secondo l'Agenzia delle Entrate (espressasi con risoluzione 30.1.2009, n. 28/E) lo schema contrattuale della **vendita con riserva di proprietà** consente all'acquirente di godere fin da subito del bene oggetto della vendita senza l'esborso totale del prezzo pattuito, e al venditore di essere garantito dalla possibilità di recuperare il bene qualora il prezzo non dovesse essere interamente pagato.

È pertanto escluso che l'effetto traslativo possa aver luogo prima del pagamento dell'ultima rata¹, anche se il compratore acquista immediatamente il godimento del bene assumendosi i rischi relativi a un eventuale perimento o deterioramento dell'oggetto.

Conseguentemente, l'individuazione del momento a partire dal quale decorrono i 5 anni richiesti dall'art. 67, primo comma, lettera b), del TUIR, per la tassazione della plusvalenza eventualmente realizzata, fa riferimento al verificarsi dell'effetto traslativo, *«non avendo rilevanza alcuna, a tal fine, il momento di stipula dell'atto di compravendita»*.

L'analogia «fiscale» tra le due forme contrattuali in esame – locazione con clausola di trasferimento e vendita con riserva – appare orientata a valorizzare gli aspetti sostanziali di ambedue gli schemi: nell'uno, come nell'altro caso, si tratta infatti di cedere un bene assicurando all'acquirente un godimento anticipato rispetto al verificarsi del momento traslativo.

¹ L'Agenzia richiama a tale riguardo la sentenza Cass. Civ. 19.10.1992, n. 11450.

4. La giurisprudenza di riferimento

Ai fini della corretta interpretazione delle problematiche qui esaminate, è opportuno brevemente esaminare alcuni riscontri nella giurisprudenza di legittimità, e in particolare:

- **Cass., 2.10.1989, n. 4099** (dep. il 12.5.1990), secondo la quale, in caso di assegnazione in locazione di un alloggio di edilizia economica e popolare, il valore del bene trasferito, rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, è quello riscontrato al momento dell'atto di vendita, e non quello riferibile al momento, precedente, della costituzione del rapporto locatizio: relativamente a tale pronuncia, è stato evidenziato che essa fa emergere un principio generale, «immanente» nel sistema tributario, « ... *per il quale le locazioni con patto di futura vendita e le vendite con riserva di proprietà devono essere considerate, ai fini dell'imposizione fiscale, come atti immediatamente traslativi del dominio, assoggettati, di massima, allo stesso trattamento previsto per tutti gli altri trasferimenti di beni*»²;
- **Cass., sezione I civ., 3.4.1991, n. 8095** (dep. Il 1° luglio 1992): in coerenza con quanto precisato nella pronuncia precedentemente citata, è stato affermato nella sentenza che, se un alloggio popolare, concesso in locazione con patto di futura vendita e riscatto, è assegnato in proprietà al conduttore, il trasferimento della proprietà – anche se nel relativo atto è dichiarato che esso avviene con effetto *ex tunc* – si realizza solamente con tale atto.

Per quanto più specificamente concerne i risvolti tributari della problematica, si segnalano:

² Cfr. sentenza Cass. 2.10.1989, n. 4099 (dep. il 12.5.1990), commento di Giovanni Paolini, in banca dati *Fisconline*.

- **Cass., sez. Tributaria, 24.8.2001, n. 11254:** ai sensi degli artt. 2 e 4 del D.P.R. n. 633/1972, le assegnazioni in proprietà di alloggi già dati in locazione con patto di futura vendita, effettuate da una società commerciale, vanno assoggettate all'IVA, e non all'imposta proporzionale di registro (in base al principio di alternatività IVA-registro che si incardina nell'art. 40 del T.U. n. 131/1986;
- **Cass., sez. Tributaria, 20.8.2007, n. 17709:** in materia di imposta di registro, ai fini del regime tributario applicabile qualora un alloggio economico e popolare, concesso in locazione ventennale con patto di futura vendita e riscatto, venga assegnato in proprietà al conduttore dopo il ventennio, il trasferimento della proprietà dell'immobile - ancorché nell'atto sia dichiarato che esso avviene con effetto «*ex tunc*» - si realizza solo **con l'atto finale dell'assegnazione**, la quale sotto tale profilo è soggetta a tassazione.

5. Un caso esaminato dall'Agenzia delle Entrate

Con riferimento sia all'imposizione reddituale, sia all'IVA, è intervenuta in materia di locazione con clausola di trasferimento della proprietà la **risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 338/E del 1° agosto 2008**.

La pronuncia di prassi si è concentrata sul caso di una società consortile a responsabilità limitata (Alfa), la quale aveva acquistato dal comune - per la durata di novant'anni - il diritto di superficie di un'area, al fine di realizzarvi un fabbricato ad uso artigianale da destinare ai soci. Tra i soci e l'interpellante era stato stipulato **un contratto di locazione con patto di futura vendita**, vincolante per

ambedue le parti, nell'ambito del quale i canoni locativi erano considerati acconti del prezzo della successiva cessione.

Il contratto aveva la durata di sei anni e prevedeva alla sua scadenza il trasferimento della proprietà superficiaria a tempo determinato delle unità immobiliari previo pagamento di una somma prefissata, pari alla differenza tra il valore complessivo dell'immobile (che - in assenza di fini di lucro - era fatto corrispondere ai costi sostenuti per la sua realizzazione) e i **canoni di locazione** corrisposti.

Oltre ai canoni locativi, si intendevano riaddebitare ai soci locatari tutte le spese accessorie collegate agli immobili locati e promessi in vendita, come gli interessi passivi gravanti sul mutuo, l'ICI e i costi relativi ai servizi relativi alla manutenzione e alla vigilanza sugli immobili stessi.

Verificandosi nel caso di specie una cessione di beni ai sensi dell'art. 2, secondo comma, del D.P.R. n. 633 del 1972, si era determinato in capo alla società consortile l'obbligo di emissione della fattura per l'intero importo del prezzo pattuito della futura compravendita, con soggezione ad IVA ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter, lett. a.

a . Il trattamento ai fini del reddito di impresa

L'Agenzia ha fornito la propria risposta antepoendo le considerazioni riguardanti **l'imposizione reddituale**; a tale riguardo, è stato richiamato nella risoluzione l'art. 109 del TUIR, il cui secondo comma stabilisce, come si è visto sopra, che:

- i corrispettivi delle cessioni si considerano conseguiti, e le spese di acquisizione sostenute, alla data della consegna o spedizione per i beni mobili e della stipulazione dell'atto per gli immobili e per le aziende, ovvero, se diversa e successiva, alla

data in cui si verifica l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà o di altro diritto reale;

- non rilevano a tal fine le clausole di riserva della proprietà;
- la locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti è assimilata alla vendita con riserva della proprietà.

L'esame della disposizione normativa richiamata ha consentito di affermare che, con riferimento al cedente, se il bene oggetto della cessione rappresenta un bene merce, è individuato il periodo d'imposta nel quale il ricavo concorre alla formazione del reddito, e il bene deve essere eliminato dall'attivo circolante.

Trattandosi invece di beni «non merce» - nel caso di specie, di beni strumentali -, l'esercizio individuato dalla norma è quello nel quale il bene dev'essere eliminato dall'attivo immobilizzato, con la contestuale emersione della componente straordinaria di reddito che concorre alla formazione della base imponibile.

Per il soggetto cessionario, invece:

- nel caso in cui il bene ceduto avesse natura di «merce», la norma permette di stabilire il periodo in cui il relativo costo concorre alla formazione del reddito, e in cui il bene dev'essere incluso nell'attivo circolante;
- nel caso in cui lo stesso non fosse invece un bene merce, la norma indica il periodo a partire dal quale il bene si ritiene entrato nel patrimonio dell'impresa (con le relative conseguenze anche sul processo di ammortamento).

Alla luce del TUIR, insomma, il momento traslativo nel caso di vendita con riserva della proprietà, ovvero di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vinco-

lante per ambedue le parti, è stabilito in corrispondenza della conclusione del negozio.

Secondo l'Agenzia, il legislatore ha ritenuto di dare tale sistemazione fiscale alla questione per evitare i possibili comportamenti elusivi dei contribuenti, giacché mediante la stipula di un contratto siffatto il momento del «realizzo» (con l'emersione della plusvalenza imponibile) avrebbe potuto essere posticipato al momento del successivo trasferimento formale della proprietà, al termine della durata del contratto di locazione.

b. Il carattere antielusivo delle previsioni del TUIR

A tale riguardo, può essere quindi evidenziato che l'Agenzia ha ravvisato nel disposto dell'art. 109 – e in particolare all'inciso «non si tiene conto delle clausole di riserva della proprietà» - **una norma antielusiva specifica**, in grado di escludere l'applicazione della regola ordinaria stabilita dallo stesso primo comma dell'articolo in rassegna (*«i corrispettivi delle cessioni si considerano conseguiti, e le spese di acquisizione dei beni si considerano sostenute, alla data della consegna o spedizione per i beni mobili e della stipulazione dell'atto per gli immobili e per le aziende, ovvero, se diversa e successiva, alla data in cui si verifica l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà o di altro diritto reale»*).

Ciò consente di affermare che dovrebbe risultare per essa applicabile la procedura di **disapplicazione specifica** prevista dall'ottavo comma dell'art. 37-bis del D.P.R. n. 600/1973, attivabile mediante la presentazione di un'istanza al competente direttore regionale dell'Agenzia delle Entrate (secondo le disposizioni di attuazione emanate con D.M. 19.6.1998, n. 259).

Dopo le precisazioni fornite con la risoluzione in commento, si tratterebbe di verificare l'eventuale possibilità di esperire l'interpello «disapplicativo» per rimuovere gli effetti del predetto inciso, ripristinando quindi la regola normale, e quindi la valenza del momento traslativo in senso civilistico. In tale ipotesi gli istanti dovrebbero presumibilmente argomentare e comprovare che l'effetto desiderato non è quello di differire la tassazione delle plusvalenze (ad esempio, evidenziando che per l'esercizio $X + 1$, nel quale verrà a verificarsi l'effetto traslativo del contratto, è previsto di realizzare un reddito imponibile sufficientemente elevato da escludere l'«assorbimento» della plusvalenza mediante le perdite, e che non esiste altresì la possibilità di utilizzare a tal fine le perdite pregresse).

c . Gli effetti della soluzione indicata dall'Agenzia

Con riferimento alla fattispecie esaminata nella risoluzione, la plusvalenza, che non sarebbe emersa nel caso specifico – giacché il prezzo pattuito per la cessione dell'immobile era esattamente pari al costo di costruzione dello stesso - deve essere direttamente rilevata nel bilancio del locatore/futuro cedente, senza che si rendano necessarie riprese in aumento o in diminuzione nella dichiarazione dei redditi.

Specularmente, il locatario/futuro cessionario deve registrare l'acquisizione del diritto di superficie e dell'immobile per un valore pari a quello pattuito già nel bilancio relativo all'esercizio in cui viene stipulato il contratto di locazione, effettuando in ciascun esercizio gli ammortamenti di competenza (con trattamento del tutto analogo a un'ipotesi di acquisto diretto).

Nel caso di specie, i canoni locativi dovevano essere contabilizzati:

- nel bilancio del cedente, quali acconti ricevuti da clienti (in conto anticipo del prezzo pattuito per la futura cessione);
- nel bilancio dei consorziati, quali anticipi versati a fornitori a parziale storno del debito rilevato per la futura acquisizione del diritto di superficie.

d. Il trattamento dei costi ai fini dell’IVA

Relativamente al trattamento IVA della fattispecie, secondo l’Agenzia, occorre distinguere tra i costi sostenuti dal consorzio per l’acquisizione dell’immobile o in relazione allo *status* di proprietario-locatore, e quelli relativi a costi sostenuti in nome proprio, ma per conto dei consorziati.

In relazione a tale ultima tipologia di costi (tra i quali potevano ad esempio includersi le spese di manutenzione civilisticamente poste a carico del locatario), le indicazioni sul corretto trattamento IVA da applicare al riaddebito delle spese sostenute dalla società consortile sono state individuate nell’art. 3, terzo comma, ultimo periodo, del D.P.R. n. 633/1972, ove è stabilito che «*le prestazioni di servizi, rese o ricevute dai mandatari senza rappresentanza sono considerate prestazioni di servizi anche nei rapporti tra il mandante e il mandatario*»³.

Per quanto attiene invece al momento nel quale l’operazione può considerarsi perfezionata ai fini dell’imposta, la ri-

³ In generale, attraverso il contratto di mandato, regolato dagli artt. 1703 e ss., c.c., una delle parti (mandatario) si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell’altra (mandante). Il mandato senza rappresentanza si verifica quando, a norma dell’art. 1704, c.c., al mandatario è stato conferito il potere di agire in nome del mandante, nel qual caso sono applicabili le norme contenute negli artt. 1387-1400, c.c., relative alla rappresentanza.

soluzione richiama l'art. 6 del D.P.R. n. 633/1972, secondo il quale il momento di effettuazione dell'operazione coincide con la data di stipula dell'atto; entro tale data, di regola, deve essere emessa la fattura.

e. Il riaddebito degli oneri finanziari e dell'Imu

Tra i costi riaddebitati dal mandatario al mandante possono ricondursi gli interessi sostenuti per il mutuo relativo all'acquisto dell'immobile e l'IMU (imposta che, nel caso della locazione con patto di futura vendita vincolante per ambedue le parti, come precisato nella risoluzione del DPF n. 5 del 18.10.2007, è a carico del locatore). Il relativo addebito nei confronti del conduttore è invece solo una componente del prezzo convenuto tra le parti del contratto – di locazione con patto di futura vendita -, del quale segue la disciplina (imponibilità, con applicazione dell'aliquota ordinaria).

L'Agenzia rammenta quindi che, a norma dell'art. 6 del decreto IVA, il momento di effettuazione dell'operazione viene a coincidere con la data di stipula dell'atto, e che entro tale data dev'essere emessa la relativa fattura. Tuttavia, se alcuni degli elementi di prezzo non dovessero essere noti al momento dell'effettuazione dell'operazione (come potrebbe ad esempio avvenire per la parte di corrispettivo legata al costo dell'IMU, in attesa della comunicazione dell'aliquota da parte del comune), la fattura potrà essere emessa entro il mese successivo a quello in cui tali elementi sono noti, ai sensi del D.M. 15.11.1975.

6. **Gli orientamenti del Notariato sul *rent to buy***

Il recente studio del Consiglio Nazionale del Notariato (CNN) n. 490-2013/T si occupa della formula della «locazione – vendita» come alternativa alla tradizionale cessione di immobili, che gode di una particolare fortuna in un momento come l'attuale, caratterizzato dall'indisponibilità delle banche a concedere credito.

Grazie a questo schema contrattuale, il potenziale acquirente può ottenere la disponibilità immediata di un alloggio, recuperando in tutto o in parte quanto già corrisposto in caso di successivo acquisto. Le operazioni in rassegna – conosciute come «*rent to buy*» - sono caratterizzate:

- da una prima fase nel corso della quale il potenziale acquirente acquisisce il godimento dell'immobile corrispondendo un canone periodico;
- da una seconda fase nel corso della quale il medesimo soggetto acquista (sulla base di un obbligo oppure anche solo di una facoltà, previsti fin dall'inizio) la proprietà del bene pagando una somma a saldo del prezzo, che - almeno in parte - tiene conto di quanto già anticipato nel corso della prima fase.

Queste operazioni sono analoghe alla locazione con opzione di acquisto e alla locazione collegata con un preliminare di futura vendita.

Inoltre, l'esigenza alla base delle operazioni di «*rent to buy*» potrebbe essere soddisfatta attraverso un contratto di locazione in cui sia convenuto che, al termine di esso, la proprietà della cosa sia acquisita al conduttore per effetto del pagamento dei canoni pattuiti, ai sensi dell'art. 1526, terzo comma, del codice civile (in tale ipotesi non sarebbe richiesta una successiva manifestazione di volontà).

a . L'applicazione dell'IVA

Le locazioni con clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti sono equiparate ai fini dell'IVA alle cessioni (art. 2, secondo comma, D.P.R. n. 633/1972) e assumono rilievo, ai fini dell'individuazione del momento impositivo, fin dalla stipulazione del contratto (art. 6, D.P.R. n. 633/1972).

L'IVA si applica sull'intero prezzo pattuito tra le parti per la futura vendita, mentre il pagamento dei canoni, considerati componenti del prezzo della cessione, è escluso dall'imposta.

Non è tuttavia chiaro se a tale disciplina fiscale debbano essere ricondotte solo le fattispecie per le quali il trasferimento si produce automaticamente senza necessità di ripetizione del consenso, ovvero rientrino in tale ambito anche le fattispecie per le quali è prevista la successiva conclusione di un contratto di trasferimento, per cui l'operazione può essere realizzata mediante la combinazione di un contratto di locazione e un preliminare, a cui può seguire la vendita.

Come visto sopra, l'Agenzia delle Entrate – nella citata circolare n. 28/E del 2011 – propende per l'applicazione estensiva del principio (in forza del quale, se lo schema contrattuale è posto in essere in regime di imponibilità IVA, esso si considera a tutti gli effetti parificato a una cessione di beni, con la conseguenza dell'immediata tassazione sull'intero prezzo).

Se è fatto valere questo principio, e la cessione si considera effettuata fin dalla stipulazione del contratto (anche se il momento traslativo sarà lontano nel tempo ed eventuale), osserva il Notariato che esso dovrebbe orientare anche la valutazione dei requisiti e delle condizioni di applicazione dell'aliquota IVA, compresa l'applicazione dell'aliquota ridotta del 4% per le c.d. agevolazioni prima casa.

Il successivo contratto di cessione dovrebbe essere registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa perché relativo a un'operazione soggetta a IVA.

Nel caso in cui il *rent to buy* prevedano un'opzione dell'inquilino, il quale a una determinata scadenza e a un determinato prezzo, ha la facoltà di acquistare l'immobile, si pone il problema dell'eventuale rilevanza, agli effetti dell'IVA, del «recupero», in sede di pagamento del prezzo di vendita, delle somme già corrisposte nel corso della locazione come canoni.

b. La riduzione del prezzo della cessione

In una prima ipotesi, il recupero dei canoni corrisposti ai fini dell'acquisto del bene può avvenire riducendo il corrispettivo della cessione.

L'IVA si applicherebbe in questo caso ordinariamente sui canoni di locazione (laddove l'operazione sia posta in essere dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici del fabbricato abitativo che abbiano esercitato l'opzione per l'imponibilità) e quindi sarebbe applicata, con riferimento alla cessione, solo sulla somma residua che rappresenta il prezzo della cessione.

c. L'imputazione dei canoni al prezzo della cessione

Nella seconda ipotesi, la corresponsione dei canoni periodici può essere intesa in tutto o in parte come «parcellizzazione» del prezzo di vendita.

I canoni verrebbero così a configurarsi – almeno parzialmente - fin dall'inizio **come acconti della cessione**, e quindi dovrebbero

essere assoggettati alla relativa disciplina IVA (anche ai fini delle agevolazioni prima casa), mentre la parte di somma qualificata come canone seguirebbe la tassazione delle locazioni.

In questo caso, si pone un problema fiscale di duplicazione dell'imposizione rispetto alle somme prima qualificate e tassate come canoni di locazione e successivamente considerate nell'importo del prezzo della cessione, che coinvolge sia le imposte dirette che le imposte indirette.

Osserva a tale riguardo il CNN che la nuova disciplina IVA, che ha ampliato l'applicabilità del tributo su opzione non solo per le cessioni degli immobili abitativi ma anche per le locazioni degli stessi, consentendo all'impresa costruttrice e di mantenere l'intera operazione in campo di imponibilità IVA, potrebbe ovviare al rischio della duplicazione impositiva attraverso il sistema delle variazioni di cui all'art. 26 del D.P.R. n. 633/1972.

Si potrebbe difatti ritenere ammissibile una variazione in diminuzione facoltativa della fatturazione relativa ai canoni, nel caso in cui le somme inizialmente corrisposte come canoni locativi mutino titolo in sede di cessione, per effetto dell'imputazione al prezzo globale della stessa.

d. I profili relativi all'imposta di registro

Quanto all'imposta di registro, applicabile in misura proporzionale nei casi di operazioni aventi a oggetto fabbricati abitativi esenti dall'IVA e di operazioni poste in essere da soggetti privati, occorre verificare se il contratto possa essere unitariamente assoggettato ad imposta di registro (almeno nell'ipotesi di trasferimento automatico), o se invece la stessa imposta debba essere

distintamente applicata ai singoli negozi attraverso i quali si realizza l'operazione, cioè alla locazione, al preliminare e al contratto definitivo.

Con riguardo alla situazione sopra rilevata, del c.d. «recupero» delle somme inizialmente versate come canoni di locazione, secondo il CNN:

- se lo stesso si attua mediante una riduzione del prezzo, questa non dovrebbe rilevare al momento del trasferimento, tassandosi il valore venale (salvo che il corrispettivo sia superiore) o quello catastale in caso di opzione per il c.d. prezzo-valore;
- se invece, il recupero si attua mediante l'imputazione degli importi periodici al prezzo, definendo fin dall'inizio parte delle somme come acconti sul prezzo della cessione, dovrebbe ritenersi applicabile la disciplina prevista all'art. 10 della tariffa parte prima allegata al D.P.R. n. 131/1986 con riguardo ai «preliminari di ogni specie», con la possibilità di scomputare l'imposta di registro pagata per gli acconti da quella dovuta per il contratto definitivo.

Secondo quanto segnala il CNN, permarrrebbero i problemi di doppia imposizione per l'imposta di registro nell'ipotesi in cui gli importi periodici siano inizialmente qualificati come canoni di locazione e quindi imputati al pagamento del prezzo solo al momento della cessione.

In applicazione dei principi di tale imposta, infatti, non assumerebbe rilevanza il fatto che alcune componenti del prezzo della cessione siano state già tassate ad altro titolo.

Nella prospettiva però di una considerazione unitaria della fattispecie *rent to buy* - diretta a realizzare il trasferimento di un immobile quale momento definitivo di un'operazione più complessa, nella quale si ravvisano pagamenti «preliminari» di somme destinate a confluire nel prezzo della cessione – potrebbe essere valutata la possibilità di estendere a questa fattispecie il meccanismo, di cui alla nota all'art. 10 della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131/1986, la quale prevede l'imputazione dell'imposta di registro proporzionale pagata in relazione alle caparre confirmatorie e agli acconti, pattuiti nei preliminari di ogni specie, in sede di tassazione del contratto definitivo.

e . Le imposte sui redditi

Sotto il profilo delle imposte sui redditi, occorre guardate all'art. 109 del TUIR, il cui secondo comma stabilisce che *«i corrispettivi delle cessioni si considerano conseguiti, e le spese di acquisizione dei beni si considerano sostenute, alla data della consegna o spedizione per i beni mobili e della stipulazione dell'atto per gli immobili e per le aziende, ovvero, se diversa e successiva, alla data in cui si verifica l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà o di altro diritto reale. Non si tiene conto delle clausole di riserva della proprietà. La locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti è assimilata alla vendita con riserva di proprietà»*.

Assumendo però rilevanza, come nella fattispecie esaminata dal CNN, sia il reddito derivante dalla locazione che quello generato dalla cessione, sorge il problema della doppia imposizione.

Per le imprese in particolare, si potrebbe porre un problema di contabilizzazione di un prezzo che non viene interamente incassato perché già corrisposto come canone e di concorrenza della stessa somma nella formazione del reddito di impresa in differenti esercizi. In questa evenienza dovrebbe ritenersi esclusa, secondo il CNN, sia la possibilità di contabilizzare una sopravvenienza passiva (corrispondente ai canoni già versati), sia quella di procedere a una rettifica della dichiarazione.

La soluzione appare abbastanza facile solamente laddove il recupero dei canoni corrisposti si attui attraverso una riduzione del corrispettivo della cessione.

Le criticità non sembrano tuttavia superabili *in toto*, così che per il CNN sarebbe necessario uno specifico intervento normativo, che potrebbe avere a oggetto la previsione di un credito di imposta quale meccanismo di recupero delle imposte già assolte sui contratti locativi, limitatamente ai canoni imputati in tutto o in parte al corrispettivo di cessione.

26 novembre 2013

Fabio Carriolo