

## Le 10 cose da sapere sul rent to buy

di Valeria Russo

Riflettori puntati sul rent to buy, Introdotto nel nostro ordinamento giuridico dal cd. decreto “Sbocca Italia”. Si tratta di uno strumento contrattuale che potrebbe incentivare la compravendita immobili in un momento di difficoltà di accesso al credito, come quello attuale. Importanti indicazioni sono giunte, dapprima, dal Consiglio Nazionale del Notariato che ha elaborato uno schema contrattuale e proposto un decalogo informativo per i cittadini e, poi, dall’Agenzia delle entrate che ha chiarito i riflessi fiscali, in termini di imposizione diretta e indiretta, dell’operazione.

### La normativa civilistica

L’art. 23 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133<sup>1</sup> ha disciplinato il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (meglio noto come *rent to buy*).

In linea generale, il *rent to buy* si configura come un’operazione unitaria attraverso la quale viene assicurato a chi ha intenzione di acquistare un immobile, la possibilità di conseguire da subito il godimento dell’immobile individuato, con pagamento di un canone periodico e di rinviare ad un momento successivo l’acquisto vero e proprio dell’immobile e il pagamento del relativo prezzo, dal quale vengono scomputati, in tutto o in parte, i canoni pagati in precedenza.

<b>Contratto di <i>rent to buy</i></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• immediata concessione in godimento di un immobile verso il pagamento di canoni</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• diritto del conduttore di acquistare successivamente il bene</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• imputazione di una quota dei canoni, nella misura indicata nel contratto, al corrispettivo del trasferimento</li></ul>

In via preliminare, è da sottolineare come la disciplina predisposta dal legislatore lasci ampi spazi all’autonomia delle parti, essendo sostanzialmente volta a regolare il rapporto contrattuale nel periodo antecedente l’alienazione dell’immobile. In tal senso si esprime anche la relazione illustrativa ove si legge che la disposizione “è a *maglie larghe*” per consentire all’autonomia privata di meglio modulare il

<sup>1</sup> Convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164.

*contenuto del contratto in funzione delle specifiche esigenze e nell'ottica del miglior soddisfacimento degli interessi di entrambe le parti".*

Esaminiamo, ora, nel dettaglio quali sono le prescrizioni del legislatore in merito al regime civilistico del contratto di *rent to buy*.

### Trascrizione

A norma dell'art. 23, comma 1, del d.l. n. 133/2014, i contratti di *rent to buy* "sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile."

In sostanza, ai contratti di *rent to buy* si applicano le regole della trascrizione previste per i contratti preliminari di compravendita.

In merito all'efficacia della trascrizione, il comma 3 dello stesso art. 23 deroga all'ordinaria disciplina prevista per i preliminari di compravendita<sup>2</sup>, stabilendo che il termine triennale di efficacia della trascrizione previsto per tali contratti "è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni". Inoltre, al fine di rendere anche il contratto di *rent to buy* opponibile a terzi, sono stati estesi gli effetti (di cui all'articolo 2644 del c.c.) della trascrizione prevista per il contratto di locazione ultranovennale.

### Canoni

Con riguardo ai canoni, si può dire che questi assumano una duplice natura: di acconto prezzo e canone di locazione. In particolare, ai sensi del comma 1-bis dell'art. 23 del d.l. 133/2014, le parti, inoltre, sono tenute ad indicare nel contratto la quota dei canoni imputata a corrispettivo che deve essere restituita in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto nei termini convenuti.

---

<sup>2</sup> Per i contratti preliminari di compravendita gli effetti della trascrizione cessano se entro un anno dalla data convenuta dalle parti per la conclusione del contratto definitivo e, in ogni caso, entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo.

### Risoluzione per inadempimento contrattuale

L'art. 23, comma 5, del d.l. n. 133/2014 prevede la risoluzione del contratto nel caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti in misura non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo. In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e fa propri, in via definitiva, e per l'intero i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto dal contratto. Qualora la risoluzione sia ascrivibile, invece, all'inadempimento del concedente, è fatto obbligo allo stesso di restituire quella parte dei canoni imputata a corrispettivo, maggiorata degli interessi legali.

<b>Le 10 cose da sapere sul <i>rent to buy</i></b> <i>(secondo il Consiglio Nazionale del Notariato)<sup>3</sup></i>		
1	Cos'è il contratto di <i>rent to buy</i> ?	È un nuovo tipo di contratto in cui si fondono un contratto di locazione e un preliminare di vendita di un immobile. Significa che il proprietario consegna fin da subito l'immobile al conduttore-futuro acquirente, il quale paga il canone; dopo un certo periodo di tempo il conduttore può decidere se acquistare il bene, detraendo dal prezzo una parte dei canoni pagati.
2	Il conduttore è obbligato a comprare la casa dopo il periodo di "affitto"? Entro quale termine potrà decidere di acquistarla?	No, la legge prevede che il conduttore abbia la facoltà ad acquistare il bene, ma non un obbligo. Ovviamente le parti possono concordare che il conduttore sia obbligato ad acquistare, ma allora il contratto è diverso dal <i>rent to buy</i> . Il termine entro il quale il conduttore potrà decidere di acquistare la casa è stabilito dalle parti, entro i dieci anni.
3	Quali sono i vantaggi e i rischi per chi vende?	Il vantaggio principale è la possibilità di trovare un numero più elevato di potenziali acquirenti. Il rischio è che il conduttore decida di non comprare la casa. In tal caso, però, il proprietario può trattenere tutto o parte di quanto è stato pagato (e sarà una somma maggiore rispetto ad un normale canone di locazione). L'altro rischio è quello di trovarsi l'immobile occupato dal

<sup>3</sup> Cfr. Comunicato CNN del 23 gennaio 2015.

		conduttore divenuto inadempiente e di dover fare ricorso al giudice per liberare il bene e venderlo ad altri.
4	Il proprietario, in caso di mancato acquisto o di mancato pagamento dei canoni dovrà intraprendere un procedimento di sfratto, con tutto quello che comporta in termini di tempo e di costi?	La procedura non è quella di sfratto, ma di rilascio del bene: molto più breve e meno costosa; ma il tempo di rilascio del bene dipende dai singoli tribunali. Per poter seguire questa procedura sarà necessario prevedere apposite clausole nell'atto di <i>rent to buy</i> .
5	Ci sono altre tutele che il venditore deve adottare?	È opportuno che il canone sia più elevato rispetto ad un normale canone di locazione e che la parte dei canoni che il proprietario potrà trattenere nel caso in cui non si arrivi alla vendita siano concordati in modo che il proprietario venga adeguatamente indennizzato per la mancata conclusione di altri affari. Ciò indica anche la serietà dell'impegno del conduttore all'acquisto del bene.
6	Il conduttore è tutelato?	Sì. La legge prevede la trascrizione nei registri immobiliari del contratto di <i>rent to buy</i> , che consentirà al conduttore di acquistare il bene libero da ipoteche, pignoramenti, o altre pregiudizievoli, che emergano dopo la trascrizione del <i>rent to buy</i> . La trascrizione ha una durata massima di 10 anni. Questa tutela permane anche in caso di fallimento del venditore.
7	Cosa può essere oggetto del <i>rent to buy</i> ? Anche gli immobili in costruzione?	Il <i>rent to buy</i> può avere ad oggetto qualsiasi immobile: appartamenti, autorimesse, cantine, negozi, uffici, capannoni e negozi. Persino terreni. Può avere ad oggetto un immobile in costruzione. Tuttavia se il bene è allo stato grezzo, sarà necessario cancellare l'ipoteca che grava sul bene; è però possibile prevedere l'accollo del mutuo. Per le imprese di costruzione il <i>rent to buy</i> potrebbe rappresentare un valido strumento per pagare le rate del mutuo originariamente contratto per la costruzione.
8	Per il <i>rent to buy</i> relativo ad un immobile in costruzione, se l'impresa fallisce il conduttore perde il proprio denaro?	No: il contratto di <i>rent to buy</i> continua anche in caso di fallimento del proprietario. Inoltre, la vendita non è soggetta a revocatoria

		fallimentare, se pattuita al giusto prezzo e si tratta di abitazione principale del conduttore o dei suoi parenti o affini più stretti.
9	Il conduttore/acquirente può riservarsi la nomina di un terzo in sede di rogito?	<p>Si, la legge è elastica sul punto e prevede la facoltà di riservarsi la nomina di un terzo come in tutti i contratti preliminari.</p> <p>È anche possibile prevedere la cessione del contratto.</p>
10	Quali imposte si pagano? Il <i>rent to buy</i> è conveniente?	<p>Bisogna distinguere se chi concede il godimento in vista della futura vendita è un privato o un'impresa, e bisogna distinguere anche tra imposte dirette (a carico del proprietario/venditore) ed indirette (a carico del conduttore/acquirente).</p> <p>Si cfr., al riguardo, il prossimo paragrafo.</p>

È da evidenziare che il Consiglio Nazionale del Notariato ha, anche, elaborato uno schema contrattuale per il *rent to buy*, per agevolare operativamente l'applicazione dell'istituto, reperibile sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it).

### **La disciplina fiscale**

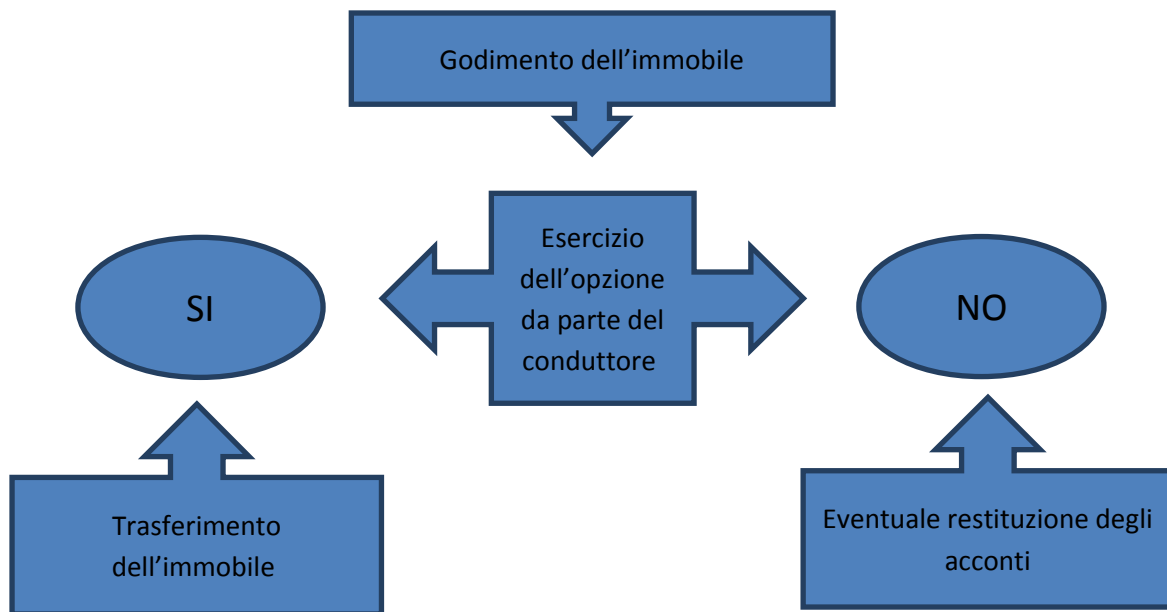
Con la circolare n. 4/E del 19 febbraio 2015, l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti in merito alla disciplina fiscale applicabile ai contratti di *rent to buy*. In particolare, partendo dal presupposto che si tratti di un negozio giuridico complesso, l'Agenzia ritiene che:

1. il godimento dell'immobile - considerato che il contratto in esame comporta l'immediata concessione del godimento dello stesso a fronte del pagamento dei canoni - deve essere assimilato, ai fini fiscali, alla locazione dell'immobile, trovando, quindi, applicazione le disposizioni previste per tale contratto sia ai fini delle imposte dirette che delle imposte indirette;
2. la quota parte del canone che le parti imputano al corrispettivo del trasferimento ha natura di anticipazione del corrispettivo del trasferimento deve essere assimilato, ai fini fiscali, agli acconti prezzo della successiva vendita dell'immobile;

3. in caso di esercizio del diritto di acquisto dell'immobile trova applicazione la normativa prevista, sia ai fini delle imposte dirette che delle imposte indirette, per i trasferimenti immobiliari.

In sostanza, il trattamento fiscale da applicare al canone corrisposto dal conduttore deve essere diversificato in considerazione della funzione (godimento dell'immobile e acconto prezzo) per la quale dette somme sono corrisposte.

Quindi, si esamineranno, nel dettaglio, i principali aspetti impositivi della fattispecie contrattuale in esame alla luce dei chiarimenti resi dall'amministrazione finanziaria sia con riguardo alla situazione del concedente che del conduttore dell'immobile, distinguendo le diverse fasi in cui si articola il contratto di *rent to buy*.



### Godimento dell'immobile

In primo luogo, è da verificare la sorte in termini di imposizione diretta dei canoni corrisposti dal conduttore al concedente per il godimento dell'immobile, distinguendo il caso in cui il concedente sia in regime di impresa o no.

Il **concedente in regime di impresa**, durante il periodo di locazione, 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.

Al riguardo, la CM 4/E del 2015 ha precisato che, essendo in presenza di un negozio complesso che, oltre al godimento dell'immobile, prevede, in caso di esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, l'obbligo di cessione dell'immobile stesso da parte del proprietario e l'imputazione in conto prezzo dei soli acconti sul prezzo pagati sino al momento dell'acquisto, non si rileva alcun vincolo che obblighi entrambe le parti del contratto al trasferimento della proprietà dell'immobile, ma è presente un diritto di acquisto attribuito ad una sola delle parti (il conduttore) che, qualora esercitato, obbliga la controparte (il locatore-proprietario) a cedere l'immobile. Pertanto, non trova applicazione la disciplina presuntiva prevista dall'art. 109, comma 2, lett. a), ultimo periodo, del TUIR laddove è previsto che non si debba tener conto delle clausole di riserva della proprietà e che la locazione con clausola di trasferimento della proprietà, vincolante per ambedue le parti, venga assimilata alla vendita con riserva di proprietà.

Pertanto, atteso che, nei periodi precedenti all'esercizio del diritto d'acquisto da parte del conduttore, l'unico negozio a cui possa attribuirsi rilievo giuridico è la locazione, per il concedente – imprenditore i canoni di locazione assumeranno rilevanza ai fini delle imposte sui redditi in base alla natura dei beni<sup>4</sup>.

Tipologia di immobili	Tassazione dei canoni
<ul style="list-style-type: none"><li>• immobili merce</li></ul>	canoni <i>pro rata temporis</i> , a norma dell'art. 109, comma 2, lett. b), ultimo periodo, del TUIR
<ul style="list-style-type: none"><li>• immobili strumentali per natura</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• immobili patrimonio</li></ul>	confronto tra il canone di locazione e la rendita catastale, ai sensi dell'art. 90 del TUIR.

Nel periodo della locazione non assume rilevanza reddituale, invece, la parte di canone imputata al corrispettivo del trasferimento, essendo la stessa un acconto versato dal conduttore come anticipo sul prezzo di vendita che per il concedente rappresenta un debito.

<sup>4</sup> È da evidenziare che il canone derivante dalla locazione assumerà rilievo per il concedente anche ai fini IRAP.

Analogamente, ai fini IVA, l’Agenzia ha chiarito che non è applicabile l’art. 2, comma 2, n. 2, del D.P.R. n. 633 del 1972, non essendo la fattispecie in esame riconducibile a una cessione di beni – in quanto non reca una clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti. Pertanto, ancorché lo schema contrattuale non sia civilisticamente riconducibile a contratti già esistenti, si dovrà applicare, in primo luogo, la disciplina IVA del contratto di locazione, con la conseguenza che i canoni relativi al godimento pagati dal conduttore saranno rilevanti, ai sensi dell’art. 6, c. 3, del D.P.R. n. 633 del 1972, all’atto del pagamento.

<b>Tipologia di immobili</b>	<b>Regime IVA canoni</b>
fabbricato abitativo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• operazione esente (ex art. 10, comma 1, n. 8, del D.P.R. n. 633 del 1972)</li> <li>• eventuale opzione per il regime di imponibilità nel caso in cui il locatore è un’impresa costruttrice o di ripristino</li> </ul>
fabbricati strumentali	<ul style="list-style-type: none"> <li>• operazione esente (ex art. 10, comma 1, n. 8, del D.P.R. n. 633 del 1972)</li> <li>• opzione per il regime di imponibilità</li> </ul>

Per quanto concerne la parte di canone pagata a titolo di acconto prezzo, ai sensi dell’art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 633 del 1972, che rappresenta l’anticipazione del corrispettivo pattuito per il trasferimento, la stessa assume rilevanza ai fini IVA. Il trattamento IVA applicabile a tali acconti è lo stesso che viene riservato ai corrispettivi per le cessioni degli immobili abitativi e strumentali.

<b>Tipologia di immobili</b>	<b>Regime IVA acconti</b>
fabbricato abitativo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• operazione esente</li> <li>• operazione imponibile per le cessioni eseguite dalle imprese di costruzione o di ripristino quando gli immobili sono ceduti entro il quinquennio dalla loro ultimazione o da quando sono stati eseguiti interventi di recupero</li> </ul>
fabbricati strumentali	<ul style="list-style-type: none"> <li>• operazione esente</li> <li>• operazione imponibile per le cessioni eseguite dalle imprese di costruzione o di ripristino quando gli immobili sono ceduti entro il quinquennio dalla loro ultimazione o da quando sono stati eseguiti interventi di recupero</li> <li>• opzione per il regime di imponibilità , anche per imprese diverse da quelle di costruzione o di ripristino</li> </ul>



Nel caso in cui l'operazione sia imponibile, troveranno applicazione le aliquote riepilogate nella seguente tabella.

Aliquota	Tipologia di immobili
4%	case di abitazione (anche in corso di costruzione) classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da: <ul style="list-style-type: none"><li>• cat. A/1 - abitazioni di tipo signorile;</li><li>• cat. A/8 - abitazioni in ville;</li><li>• cat. A/9 - castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici</li></ul> a condizione che il futuro acquirente dichiara di poter beneficiare dei requisiti "prima casa"
10%	case di abitazione che hanno la medesima natura/classificazione catastale di quelli che potrebbero potenzialmente fruire dell'agevolazione "prima casa"
22%	<ul style="list-style-type: none"><li>• immobili classificabili nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9</li><li>• immobili strumentali</li></ul>

Ai fini dell'imposta di registro, è da sottolineare come il contratto di rent to buy sia soggetto all'obbligo di registrazione nel termine di 30 giorni dalla data di formazione dell'atto stesso, sia se formati per scrittura privata che se formati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.

L'imposta va applicata - nel periodo precedente l'esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore - sia sulla concessione in godimento dell'immobile da parte del proprietario a fronte del pagamento di un corrispettivo sia sulla quota di canone destinata, nella misura indicata nel contratto, ad acconti prezzo, per la vendita dell'immobile. Nel primo caso, trovano applicazione le previsioni recate per i contratti di locazione. Per quanto attiene alle quote di canone da imputare a corrispettivo di vendita, soggette a IVA, in base al principio di alternatività IVA/Registro, l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di euro 200.

<b>Quota canone per godimento dell'immobile</b>		
	<i>contratto esente da IVA</i>	<i>contratto imponibile IVA</i>
<i>fabbricati abitativi</i>	imposta di registro in misura proporzionale (2 per cento)	imposta di registro in misura fissa <sup>5</sup>
<i>immobili strumentali</i>	imposta di registro in misura proporzionale (1 per cento)	
<b>Quota canone ad acconto prezzo</b>		
imposta di registro in misura fissa (euro 200)		

Per il **concedente che non opera in regime di impresa**, la quota del canone stabilita per la concessione in godimento dell'immobile, non essendo corrispettivo del trasferimento della proprietà dell'immobile stesso, concorre alla formazione del reddito complessivo come reddito fondiario. Trova, quindi, applicazione l'art. 37, comma 4-bis, del TUIR, in base al quale se il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfetariamente del 5 per cento<sup>6</sup>, sia superiore al reddito medio ordinario (c.d. rendita catastale), il reddito imponibile è quello del canone di locazione al netto di tale riduzione. Sul punto, la CM 4/E del 2015 ha chiarito come, al ricorrere dei presupposti previsti dall'art. 3 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, anche per i canoni da *rent to buy*, vi sia la possibilità di optare per il regime della cedolare secca.

Ai fini dell'imposta di registro, il contratto è soggetto a registrazione nel termine fisso di 30 giorni e l'imposta:

- sulla quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile, è dovuta in misura proporzionale del 2 per cento sia con riferimento agli immobili strumentali che abitativi;
- sulla quota parte del canone da imputare a corrispettivo di vendita, deve essere applicata l'imposta di registro nella misura del 3 per cento.

#### Esercizio dell'opzione d'acquisto e trasferimento dell'immobile

<sup>5</sup> L'imposta in misura fissa è pari a euro 67 se il contratto è stipulato per scrittura privata o euro 200 se il contratto è formato per scrittura privata autenticata o è redatto in forma pubblica.

<sup>6</sup> Restano ferme in ogni caso le maggiori riduzioni previste per talune tipologie di immobili.

In capo al **concedente in regime di impresa**, qualora il conduttore eserciti il diritto di acquisto, procedendosi, quindi, al trasferimento di proprietà del bene, emerge un componente (positivo) di reddito. Lo stesso componente positivo assumerà rilevanza anche ai fini IRAP.

Tipologia di immobili	Determinazione componente positivo
<ul style="list-style-type: none"> <li>• immobili merce</li> </ul>	corrispettivo derivante dalla cessione (al lordo degli acconti) ai sensi dell'art. 85 del TUIR
<ul style="list-style-type: none"> <li>• immobili patrimonio</li> <li>• immobili strumentali per natura</li> </ul>	differenza tra il prezzo di cessione (al lordo degli acconti) e il costo fiscale dell'immobile, ai sensi dell'art. 86, comma 2, del TUIR

Ai fini IVA, la base imponibile relativa alla cessione dell'immobile sarà data dal prezzo della cessione decurtato dei soli acconti sulla vendita pagati fino a quel momento dal conduttore e non anche dei canoni versati per il mero godimento, e sarà applicabile la disciplina fiscale dei trasferimenti immobiliari. Resta fermo anche in tal caso il principio di alternatività IVA/Registro, con la conseguenza che nel caso in cui il trasferimento immobiliare sia soggetto a IVA, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa (€ 200). Si confronti la seguente tabella.

	IVA	Registro
Cessione "prima casa"	esente	2%
Cessione immobili abitativi diversi dalla "prima casa"	esente	9%
Cessione immobili strumentali	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 22%</li> <li>• 10%</li> <li>• esente</li> </ul>	€ 200

Nel caso di **concedente non esercente d'impresa**, il corrispettivo del trasferimento dell'immobile<sup>7</sup> deve essere assoggettato ad imposizione in base alla disciplina dei redditi diversi di cui all'art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR che attrae a tassazione le "plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni". Al riguardo, la circolare n. 4/E del 2015 ha chiarito che costituiscono parte del corrispettivo anche gli acconti prezzo corrisposti *medio tempore* dal conduttore durante il periodo di

<sup>7</sup> Il corrispettivo è pari alla differenza positiva tra il corrispettivo percepito dal conduttore-acquirente, comprensivo delle quote del canone imputate ad acconto prezzo, e il costo di acquisto dell'immobile.

godimento dell'immobile che, appunto, divengono imponibili al momento della cessione dell'immobile al ricorrere delle condizioni previste dall'art. 67 del TUIR, tra cui quella della cessione entro il termine di 5 anni dall'acquisto o costruzione. Diversamente, se la cessione dell'immobile interviene decorsi i 5 anni dall'acquisto, il corrispettivo ricevuto non rileva ai fini delle imposte dirette.

In relazione all'atto di trasferimento dell'immobile, si applica, in linea generale, l'imposta proporzionale di registro nella misura del 2% per la "prima casa" e 9% per gli altri immobili. L'imposta si applica sul valore del bene ossia sul valore dichiarato dalle parti o, se superiore, sul corrispettivo pattuito, fatta salva l'applicazione, ricorrendone le condizioni, del criterio del prezzo-valore<sup>8</sup>.

L'Agenzia delle entrate, nella CM 4/E del 2015, ha precisato che l'imposta di registro corrisposta nella misura del 3% sugli acconti prezzo (se non soggetti ad IVA) o eventualmente nella misura dello 0,50% sulla caparra confirmatoria, va scomputata dall'imposta proporzionale di registro dovuta per il contratto definitivo di trasferimento. Resta ferma la possibilità di chiedere il rimborso nell'ipotesi in cui l'imposta proporzionale corrisposta per la caparra confirmatoria e per gli acconti di prezzo risulti superiore all'imposta di registro dovuta per il contratto di compravendita definitivo<sup>9</sup>.

#### Mancato esercizio dell'opzione d'acquisto e restituzione degli acconti

Nel caso il contratto di *rent to buy* non si concluda con il trasferimento definitivo dell'immobile dal concedente al conduttore, occorre distinguere se ciò avviene "a causa" del concedente ovvero del conduttore. Nel primo caso, è fatto obbligo al concedente di restituire al conduttore la parte dei canoni imputata a corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. Nel secondo, invece, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e fa propri, in via definitiva, e per l'intero, i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto dal contratto.

Ai fini delle imposte sui redditi e IRAP, per il **concedente in regime di impresa**, non perfezionandosi il trasferimento della proprietà del bene non emerge alcun ricavo o plusvalenza rilevante nella determinazione del reddito d'impresa. Assume, invece, rilevanza reddituale la sola quota di acconto versata durante la locazione dal

---

<sup>8</sup> Art. 1, c. 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266.

<sup>9</sup> Cfr. circolare 29 maggio 2013, n. 18/E.

conduttore, qualora le parti, in sede contrattuale, abbiano stabilito che una quota dei canoni versati in acconto sul prezzo sia trattenuta dal concedente.

Ai fini IVA, in caso di omesso esercizio del diritto di acquisto, e di conseguente restituzione al conduttore della quota versata a titolo di acconto sul prezzo, il concedente è tenuto a emettere una nota di variazione a favore del conduttore per gli importi restituiti, a norma dell'art. 26, secondo comma, del DPR n. 633 del 1972. Nel caso in cui si verifica la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, il concedente sarà tenuto a emettere una nota di variazione per le somme trattenute a titolo di penalità per inadempimento, al fine di rettificare il regime IVA originariamente applicato, trattandosi di importi esclusi dal campo di applicazione dell'IVA ai sensi dell'articolo 15 del DPR n. 633 del 1972.

Se il **concedente non è in regime di impresa**, nell'ipotesi in cui il conduttore non eserciti il diritto di acquistare l'immobile entro il termine prestabilito, la restituzione delle quote dei canoni imputata ad acconto prezzo non assume alcuna rilevanza reddituale. Mentre la parte dell'acconto prezzo eventualmente trattenuta è imponibile come reddito diverso, derivante dall'assunzione di obblighi di permettere ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. l), del TUIR.

Ai fini dell'imposta di registro, la CM 4/E/2015 ha chiarito che il mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore e la risoluzione del contratto per inadempimento non determinano il sorgere del diritto alla restituzione dell'imposta di registro corrisposta nella misura del 3 per cento, applicata in relazione alla quota di canone assimilata ad acconti prezzo, anche nel caso in cui il concedente proceda alla restituzione di tali somme al conduttore.

20 marzo 2015

Valeria Russo