

RENT TO BUY

LOCAZIONE CON PATTO DI PROMESSA VENDITA LE SOLUZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

di Lelio Cacciapaglia e Roberto Protani



Premessa

Il D.L. 12 settembre 2014 (cd. Sblocca Italia), in corso di conversione, introduce nell'ordinamento giuridico la disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, prevedendo un elevato livello di tutele per le parti contraenti senza occuparsi però dei profili fiscali dei suddetti contratti.

A tale proposito, è dunque necessario riferirsi (relativamente a possibili soluzioni interpretative finalizzate ad evitare una duplicazione di tassazione) ai due distinti atti di consulenza giuridica mediante i quali l'Agenzia delle entrate ha chiarito i dubbi in relazione a due formule contrattuali utilizzate dalle società immobiliari per disciplinare la locazione di immobili abitativi con possibile opzione del conduttore all'acquisto dei medesimi. Le soluzioni dell'Agenzia delle entrate, del tutto condivisibili, erano molto attese in considerazione del rilevante impatto fiscale delle fattispecie contrattuali sia ai fini IVA sia ai fini delle imposte sui redditi.

Nel presente contributo si proporrà una brevissima disamina della novella, in attesa della legge di conversione, e nell'espone le conclusioni dell'Agenzia delle entrate si prenderà in esame la precedente posizione del Notariato, ai fini IVA, che, auspicando una soluzione ufficiale, aveva proposto alcune soluzioni di

carattere fiscale in linea peraltro con la soluzione poi individuata dalla medesima Agenzia.

Il recente D.L. 12 settembre 2014: la disciplina legale

In via preliminare è necessario evidenziare alcuni degli aspetti più rilevanti che emergono dalla lettura della nuova normativa proposta dal Governo:

- tutela giuridica certa di entrambe le parti;
- possibilità di utilizzare schemi contrattuali flessibili;
- assenza di soluzioni di carattere fiscale.

L'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014 stabilisce che i contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto:

- devono essere trascritti ai sensi dell'art. 2645-bis c.c.;
- si risolvono in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad 1/20 del loro numero complessivo.

Il comma 4 dell'art. 23 precisa che se i contratti in esame hanno per oggetto un'abitazione, il divieto di cui all'art. 8 del D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122 (il notaio non può stipulare la compravendita se vi è un mutuo non frazionato o una ipoteca non frazionata), opera fin dalla concessione del godimento.

Il comma 5 dell'art. 23 reca una specifica disciplina nelle ipotesi di risoluzione per inadempimento; in particolare, la disposizione prevede che in caso di inadempimento:

- del concedente, lo stesso debba restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali;
- del conduttore, il concedente abbia diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisca interamente i canoni a titolo di indennità, se non diversamente convenuto nel contratto.

Il comma 6 prevede che in caso di fallimento:

- del concedente, il contratto prosegua, fatta salva l'applicazione dell'art. 67, comma 3, lett. c), L.F. (è esclusa l'azione revocatoria a tutela della posizione del conduttore con diritto all'acquisto che abbia trascritto);
- del conduttore, si applichi l'art. 72 L.F. che prevede, tra l'altro quali una particolare tutela al promissario acquirente che abbia trascritto il proprio titolo.

In un successivo contributo si proporrà una disamina più approfondita della novità legislativa, anche mediante l'utilizzo di alcuni schemi contrattuali.

Dottrina: l'interpretazione del Notariato

Il Consiglio Nazionale del Notariato nella seduta del 25-26 luglio 2013 ha approvato lo Studio n. 490-2013/T, nel quale ha offerto alcuni spunti di riflessione in ordine ai profili fiscali del c.d. rent to buy.

La disciplina IVA

Il Notariato ricorda che in materia di IVA, ai sensi dell'art. 2, c. 2, del D.P.R. n. 633 del 1972, le locazioni con clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti sono equiparate alle cessioni. Ai fini dell'individuazione del momento impositivo è necessario far riferimento alla data di stipulazione del contratto. *“Pertanto, l'imposta 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.”*

La suddetta disciplina dovrebbe applicarsi sia nell'ipotesi in cui il trasferimento si produca automaticamente senza la necessità di ripetere il consenso (art. 1526 c.c.), sia nelle ipotesi in cui sia prevista la successiva conclusione di un contratto di trasferimento; in tale seconda ipotesi l'operazione può essere realizzata mediante la combinazione di un contratto di locazione e un preliminare, a cui può seguire la vendita.

Il Notariato evidenzia che se nell'operazione di rent to buy *“si ravvisa una locazione combinata ad un contratto preliminare, con obbligo bilaterale, essa potrebbe essere considerata dall'Agenzia delle entrate fin da subito quale cessione di beni, con la conseguenza dell'immediata tassazione sull'intero prezzo (in tal caso restando irrilevanti quindi le pattuizioni relative al*

“recupero” dei canoni in sede di pagamento del prezzo).” La conseguenza è che il successivo contratto di cessione dovrebbe essere registrato applicando l'imposta di registro in misura fissa, trattandosi di un'operazione soggetta ad IVA.

Nell'ipotesi in cui il “rent to buy” si configuri come “*locazione combinata con un'opzione (o un preliminare con obbligo unilaterale)*”, in base alla quale l'inquilino, ad una determinata scadenza e ad un prezzo pattuito, ha facoltà di acquistare la proprietà”, il Notariato ritiene applicabile:

1. la disciplina IVA del contratto di locazione;
2. successivamente, la disciplina IVA della cessione.

Con riguardo al recupero delle somme versate in vigenza del contratto di locazione, si evidenzia che nella prassi tale recupero si realizza:

- α) mediante una riduzione del prezzo della cessione, rapportato alla durata del godimento dell'immobile;
- β) o mediante imputazione dei canoni al prezzo della cessione.

L'interpretazione dell'Agenzia delle entrate

Con due separati interpelli, l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Monza e della Brianza ha sottoposto all'Agenzia delle entrate, Direzione centrale normativa, due affini ma distinte problematiche sottolineando le peculiarità delle innovative forme contrattuali che da qualche tempo le società immobiliari utilizzano nell'ambito delle proprie attività di locazione e vendita di immobili abitativi.

L'Ordine ha rappresentato le due seguenti ipotesi riferibili alla locazione di immobili abitativi con contestuale facoltà da parte del conduttore di procedere a scadenza all'acquisto dell'immobile:

- imputando in conto prezzo i canoni di locazione pagati durante il corso della locazione medesima;
- imputando in conto prezzo solo gli eventuali acconti versati in costanza di locazione.

L'Agenzia delle entrate ha risposto con due distinte consulenze giuridiche.

Locazione senza imputazione del canone corrisposto in conto prezzo d'acquisto

L'Agenzia delle entrate¹ rileva come la proposta contrattuale oggetto della consulenza giuridica consista nella contestuale sottoscrizione di due contratti:

- 1) un contratto di locazione ad uso abitativo, che prevede la corresponsione di un canone annuo di locazione, il richiamo al contratto di opzione di cui al punto successivo e la precisazione che l'eventuale cessazione del contratto di locazione comporta la cessazione anche del citato contratto di opzione;
- 2) un ulteriore preliminare di compravendita che contiene la facoltà del conduttore di comunicare, nel corso della locazione, l'intenzione di acquistare l'immobile locato, la corresponsione di una rata mensile a titolo di acconto sul prezzo dell'eventuale acquisto, il corrispettivo relativo all'eventuale vendita e la previsione che in caso di acquisto, il corrispettivo stabilito in tale contratto sia decurtato dei soli acconti sul prezzo pagati sino al momento dell'opzione.

In definitiva, dalla proposta contrattuale emerge che:

1. il conduttore ha il diritto di manifestare - entro un determinato termine - la propria volontà di acquistare l'immobile oggetto della locazione;
2. il locatore ha l'obbligo di cedere l'immobile al prezzo stabilito nel preliminare;
3. in caso di esercizio del diritto d'acquisto, il corrispettivo stabilito per la vendita è decurtato dei soli acconti sul prezzo pagati sino al momento dell'opzione.

Dal punto di vista contrattuale si prevede la stipula di tre negozi giuridici:

- locazione operativa, per i periodi precedenti l'esercizio dell'opzione di acquisto da parte del conduttore;
- preliminare di compravendita con obbligo unilaterale a carico del proprietario/locatore e con facoltà del conduttore di acquistare l'immobile durante o al termine della locazione;

¹ Consulenza giuridica n. 954-63/2013 del 18 febbraio 2013.

- vendita nel momento in cui sia (eventualmente) esercitata l'opzione di acquisto dal conduttore.

Appare decisivo che nel contratto non sia prevista alcuna clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti contraenti e, conseguentemente, l'eventuale compravendita dell'immobile si realizzi solo nel momento in cui il conduttore decida di esercitare il diritto di acquisto. Ed infatti, l'Agenzia prende atto che dal punto di vista contabile, il proprietario durante il periodo di locazione rileva i canoni di locazione e contabilizza gli acconti sul prezzo come dei debiti verso il conduttore mentre solo nella successiva (ed eventuale) fase di vendita dell'immobile emerge il componente straordinario di reddito.

L'Agenzia al riguardo osserva che quanto rappresentato non è riconducibile all'art. 109, c. 2, lett. a, del TUIR² il quale, nel prevedere per i beni immobili che i corrispettivi delle cessioni si considerano conseguiti e le spese di acquisizione si considerano sostenute alla data di stipulazione dell'atto di compravendita, dispone 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. Essendo la vendita vincolante solo per il proprietario dell'immobile e a seguito di mera opzione del conduttore la disposizione non è, nel caso di specie, applicabile.

Va peraltro osservato che, viceversa, le pattuizioni contrattuali che prevedono una clausola che vincola entrambe le parti alle stipule del contratto di compravendita sono state a suo tempo oggetto di specifica interpretazione da parte dell'Agenzia³.

² TUIR: art. 109, c. 2. *Ai fini della determinazione dell'esercizio di competenza: a) 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.*

³ Risoluzione n. 338/E del 1 agosto 2008.

Di conseguenza, ai fini delle imposte sui redditi:

- nei periodi precedenti all'esercizio dell'opzione i relativi canoni concorrono alla formazione del reddito imponibile pro rata temporis, a norma dell'art. 109, c. 1, lett. b, ultimo periodo, del TUIR.
- qualora il conduttore eserciti l'opzione di acquisto - perfezionando, di conseguenza, il trasferimento di proprietà del bene - emerge un componente di reddito rilevante ai fini IRES pari alla differenza tra il prezzo di cessione e il costo fiscale dell'immobile (cfr. art. 86, c. 2, del TUIR).

Per quanto concerne gli aspetti IVA:

- si applica in primo luogo la disciplina IVA del contratto di locazione, con la conseguenza che i canoni di locazione pagati dal conduttore devono essere rilevati ai sensi dell'art. 6, c. 3, del D.P.R. n. 633 del 1972, all'atto del pagamento.
- solo successivamente, in caso di esercizio dell'opzione e sottoscrizione dell'atto di compravendita da parte del conduttore sarà applicabile anche la disciplina IVA della cessione.

Ed infatti, la fattispecie prospettata, non contenendo una clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti, non è da ricondurre ad una cessione di beni, ai sensi dell'art. 2, n. 2, del D.P.R. n. 633 del 1972⁴.

L'Agenzia chiarisce che ai sensi dell'art. 6, c. 4, del D.P.R. n. 633 del 1972, il versamento di acconti di prezzo rappresenta l'anticipazione del corrispettivo pattuito e, pertanto, assume rilevanza ai fini IVA, con il conseguente obbligo per il promittente venditore di emettere la relativa fattura con addebito

⁴ La Corte di Cassazione, con la recente sentenza 13 settembre 2013, n. 20975, ha segnalato che l'articolo 2, comma 2, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, "elencando le operazioni assimilate alle cessioni di beni ... include le vendite con riserva di proprietà e le locazioni con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti. Ragione per cui, tanto nel caso di vendita con riserva di proprietà che il quello della locazione con patto di futura vendita, il differimento del trasferimento della proprietà non rileva ai fini IVA e l'operazione, quanto all'individuazione del momento di contabilizzazione, deve essere trattata come una ordinaria cessione di beni, soggetta a IVA per l'intero corrispettivo al momento in cui viene effettuata ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. n. 633/1972".

dell'imposta in occasione di ogni incasso con l'aliquota vigente al momento del pagamento dell'acconto⁵.

Sul punto l'Agenzia richiama tuttavia la Risoluzione del 7 dicembre 2000, n. 187⁶ facendo presente che in relazione alle fatture emesse in sede di preliminare è possibile operare una variazione in diminuzione dell'imposta ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. n. 633 del 1972, a prescindere dal limite temporale di un anno dal momento di effettuazione dell'operazione, qualora l'acquirente, successivamente alla fatturazione degli acconti con l'aliquota IVA del 10% (ai sensi del n. 127-undecies della Tabella A, parte III) sia venuto in possesso, all'atto della stipula del contratto definitivo, dei requisiti soggettivi prima casa occorrenti per accedere all'aliquota agevolata del 4% (ai sensi del n. 21 della Tabella A, parte II).

La base imponibile relativa alla cessione dell'immobile sarà data dal prezzo della cessione, così come determinato nel contratto preliminare, al netto degli acconti sul prezzo versati dal conduttore fino al momento della stipula del contratto definitivo.

⁵ La normativa interna appare coerente con la direttiva 2006/112/CE, che prevede all'articolo 14, par. 2, lett. b, che costituisce cessione di beni *“la consegna materiale di un bene in base ad un contratto che prevede la locazione di un bene per un dato periodo o la vendita a rate di un bene, accompagnate dalla clausola secondo la quale la proprietà è normalmente acquisita al più tardi all'atto del pagamento dell'ultima rata”* e all'articolo 64, paragrafo 1, che se comportano versamenti di acconti o pagamenti successivi, *“le cessioni di beni diverse da quelle aventi per oggetto la locazione di un bene per un dato periodo o la vendita a rate di un bene di cui all'articolo 14, paragrafo 2, lettera b)”* si considerano effettuate al momento della scadenza dei periodi cui si riferiscono tali acconti o pagamenti.

⁶ Risoluzione del 7 dicembre 2000, n. 187. In considerazione della particolare ratio, strettamente connessa all'applicazione del beneficio prima casa, che presiede alla possibilità di operare la variazione in diminuzione nell'ipotesi in esame, deve ritenersi che detta variazione possa essere effettuata a prescindere dal tempo trascorso tra il pagamento dell'acconto e la stipula dell'atto definitivo di acquisto. Alle medesime conclusioni deve pervenirsi nella ipotesi in cui in al momento della corresponsione degli acconti dovuti per la realizzazione, mediante contratto di appalto, di una casa di abitazione non di lusso non sussistano, in capo al committente, i requisiti per fruire dell'applicazione dell'aliquota IVA del 4%, ai sensi del n. 39 della Tabella A, parte seconda allegata al D.P.R. n. 633 del 1972, qualora tali requisiti vengano a sussistenza alla data della consegna dell'immobile. Anche in questo caso le fatture emesse in relazione agli acconti, con applicazione dell'aliquota IVA del 10%, potranno essere rettificare, mediante variazioni in diminuzione, al fine di applicare l'aliquota IVA del 4% sull'intero corrispettivo dovuto per la realizzazione dell'immobile.

Locazione con imputazione del canone corrisposto in conto prezzo d'acquisto

Con altra consulenza giuridica⁷ l'Agenzia delle entrate esamina l'altra fattispecie sottoposta dall'Ordine di Monza, rilevando che in questo caso la proposta contrattuale consiste nella contestuale sottoscrizione di due contratti:

- un contratto di locazione ad uso abitativo, che prevede la corresponsione di un canone annuo di locazione, il richiamo al contratto di opzione di cui al punto successivo e la precisazione che l'eventuale cessazione del contratto di locazione comporta la cessazione anche del citato contratto;
- un ulteriore contratto di opzione che contiene la facoltà del conduttore di comunicare, nel corso della locazione, l'intenzione di acquistare l'immobile locato, la corresponsione di una rata mensile a titolo di acconto sul prezzo dell'eventuale acquisto, il corrispettivo relativo all'eventuale vendita e la previsione che in caso di acquisto, il corrispettivo stabilito in tale contratto sia decurtato sia degli acconti sul prezzo che dei canoni di locazione pagati sino al momento dell'opzione.

In definitiva, la differenza rispetto all'ipotesi precedente è che nell'ipotesi si addivenga per volontà del conduttore alla cessione dell'immobile anche i canoni di locazione sino a quel momento corrisposti sono imputati in conto prezzo d'acquisto.

L'Agenzia rileva che la proposta contrattuale prevede che:

1. il conduttore ha diritto di manifestare entro un determinato termine la propria volontà di acquistare l'immobile oggetto della locazione;
2. il locatore ha l'obbligo di cedere al conduttore al prezzo stabilito nel contratto di opzione;
3. in caso di esercizio del diritto di acquisto il corrispettivo stabilito per la vendita è decurtato sia degli acconti sul prezzo sia del canone di locazione.

Anche in questa ipotesi appare risolutivo che nel contratto non sia prevista alcuna clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti contraenti e, conseguentemente, l'eventuale compravendita

⁷ Consulenza giuridica n. 954-63 del 18 febbraio 2014.

dell'immobile si realizzi solo nel momento in cui il conduttore decide di esercitare il diritto di acquisto.

Similmente all'ipotesi precedente l'Ordine di Monza evidenzia che da un punto di vista contabile, l'immobile dovrebbe risultare iscritto nel bilancio del proprietario tra le immobilizzazioni materiali, mentre gli acconti sul prezzo dovrebbero rappresentare dei debiti verso il conduttore; solo al momento del riscatto dell'immobile da parte del conduttore, infine, dovrebbe emergere contabilmente il componente straordinario rappresentato da una minusvalenza o da una plusvalenza.

L'Agenzia delle entrate osserva che da un punto di vista contabile la fattispecie contrattuale è rappresentata dall'istante come un'operazione di:

- locazione operativa, per i periodi precedenti l'esercizio dell'opzione di acquisto da parte del conduttore;
- vendita nel momento in cui sia eventualmente esercitata l'opzione di acquisto dal conduttore.

Anche in questo caso l'Agenzia sottolinea come non si applichi la disposizione contenuta nell'art. 109, c. 2, lett. a, del TUIR laddove prevede 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, posto che ugualmente all'ipotesi precedente non si rileva alcun vincolo che obblighi entrambe le parti del contratto al trasferimento della proprietà dell'immobile, mentre è presente una opzione di acquisto attribuita ad una sola delle parti (il conduttore) che qualora esercitata, obbliga la controparte (il locatore-proprietario) a cedere l'immobile e a trasformare i canoni di locazione riscossi in anticipo sul prezzo complessivo di vendita.

In conclusione ai fini delle imposte sui redditi:

- nei periodi precedenti all'esercizio dell'opzione i relativi canoni concorrono alla formazione del reddito imponibile pro rata temporis, a norma dell'art. 109, c. 1, lett. b, ultimo periodo, del TUIR.
- qualora il conduttore eserciti l'opzione di acquisto (perfezionando, di conseguenza, il trasferimento di proprietà del bene) emerge un componente di reddito rilevante ai fini IRES pari alla differenza tra il prezzo di cessione, al

netto dei proventi che già hanno concorso alla formazione del reddito imponibile nei periodi d'imposta precedenti a titolo di canoni di locazione e il costo fiscale dell'immobile (cfr. art. 86, c. 2, del TUIR).

Per quanto concerne gli aspetti IVA:

- è applicabile in primo luogo, la disciplina IVA del contratto di locazione, con la conseguenza che i canoni di locazione pagati dal conduttore saranno rilevati ai sensi dell'art. 6, c. 3, del D.P.R. n. 633 del 1972, all'atto del pagamento.
- successivamente, in caso di esercizio dell'opzione da parte del conduttore sarà applicabile anche la disciplina IVA della cessione.

Il momento di effettuazione dell'operazione, di compravendita immobiliare sorge, ai sensi dell'art. 6, c. 1, del D.P.R. n. 633 del 1972, quando si perfeziona per effetto della dichiarazione dell'opzionario il contratto definitivo.

Come già chiarito nell'ipotesi precedente ai sensi dell'art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 633 del 1972, il versamento di acconti di prezzo rappresenta l'anticipazione del corrispettivo pattuito e, pertanto, assume rilevanza ai fini IVA, con il conseguente obbligo per il promittente venditore di emettere la relativa fattura con addebito dell'imposta. Analoghe sono poi le indicazioni in relazione alla eventualità che l'aliquota (10%) applicata al momento degli acconti sul prezzo, all'atto della stipula del contratto definitivo, in presenza dei requisiti soggettivi prima casa, debba essere ricondotta al 4%.

Il preliminare stabilisce che il prezzo della cessione deve essere corrisposto al netto di quanto già versato, non solo a titolo di acconti sul prezzo, ma anche per i canoni di locazione; sicché, sulla base delle condizioni contrattuali si ritiene che il corrispettivo da assoggettare ad IVA sia costituito dalla differenza tra il prezzo pattuito (al netto degli acconti sul prezzo) e i canoni di locazione pagati dal conduttore sino all'esercizio delle opzioni di acquisto.

Del resto, sottolinea correttamente l'Agenzia, i canoni di locazione versati dal conduttore e considerati come acconto sul prezzo di vendita, hanno già avuto una loro rilevanza ai fini dell'IVA (eventualmente anche in regime di

esenzione) e non è consentito assoggettare due volte ad imposizione uno stesso corrispettivo.

Pertanto, nel rispetto dell'inderogabile divieto di doppia imposizione l'Agenzia ritiene che la base imponibile ai fini dell'IVA della cessione dell'immobile sarà determinata dalla differenza tra il prezzo di vendita pattuito (al netto degli acconti) e i canoni di locazione corrisposti alla data della cessione stessa.

25 settembre 2014

Lelio Cacciapaglia/Roberto Protani