

CASI CONTROVERSI

Locazione di immobili con opzione di acquisto

di **Giovanni Valcarenghi**

Stante il periodo di crisi che ha colpito il comparto immobiliare, sempre più spesso accade che alcune imprese costruttrici utilizzino nuovi schemi contrattuali quali la **locazione immobiliare ad uso abitativo con facoltà di successivo acquisto da parte del conduttore**; in pratica si tratta di beni che sono normalmente destinati a essere acquistati da parte del conduttore;

In tal modo, si consente al costruttore di **affittare l'immobile recuperando una parte dei costi** sostenuti e **bloccare il prezzo** fino a quando il conduttore non avrà **valutato con maggior calma** l'investimento; in sostanza, tale soggetto **dispone del bene** e di un congruo lasso di tempo durante il quale selezionare le fonti di finanziamento più favorevoli sul mercato del credito.

Normalmente si sottoscrivono **due contratti**. Il primo è **un contratto di locazione** ad uso abitativo, che prevede la corresponsione di un canone annuo di locazione; lo stesso contiene il richiamo ad un ulteriore contratto di opzione e la precisazione che l'eventuale cessazione del contratto di locazione comporta la cessazione anche del contratto collegato. Il secondo, invece, è **un contratto di opzione**, che contiene la **facoltà del conduttore di comunicare**, nel corso della locazione, **l'intenzione di acquistare l'immobile locato**, a fronte dell'obbligo di corresponsione di una rata mensile a titolo di acconto sul prezzo dell'eventuale acquisto; è inoltre presente 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. Nel contratto **non è prevista alcuna clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti contraenti** e, conseguentemente, l'eventuale **compravendita** dell'immobile **si realizza solo nel momento in cui il conduttore decide di esercitare** il diritto di acquisto.

A fronte di tale prospettazione contrattuale, gli **acconti percepiti** durante la locazione verranno **contabilizzati come debiti nei confronti del conduttore** e non transiteranno a conto economico; solo al momento dell'eventuale riscatto dell'immobile, da parte del conduttore, infatti, dovrebbe emergere contabilmente il componente straordinario rappresentato da una minusvalenza o da una plusvalenza.

Ciò in ragione del fatto che l'articolo 109, comma 2, del TUIR, prevede, **per i beni immobili**, che i **corrispettivi** delle cessioni **si considerano conseguiti** e le spese di acquisizione si considerano sostenute **alla data della stipulazione dell'atto di compravendita**. La richiamata norma stabilisce, inoltre, 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. In tali ipotesi, infatti, il verificarsi

dell'effetto traslativo, differito a mero scopo di garanzia, è voluto da entrambi i contraenti già al momento della conclusione del negozio e, conseguentemente, è a tale data che occorre fare riferimento per individuare il momento in cui ai fini fiscali rileva il trasferimento del bene (cfr. [risoluzione n. 338/E del 1° agosto 2008](#)).

Tale ultima fattispecie, secondo quanto si desume dagli accordi contrattuali esaminati, **non ricorre** nel caso di specie, poiché **si è in presenza di un negozio complesso** che, oltre alla locazione 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 sia degli acconti sul prezzo sia dei canoni di locazione pagati sino al momento dell'opzione.

Non si rileva un vincolo che obblighi entrambe le parti del contratto al trasferimento della proprietà dell'immobile, **ma è presente una opzione** di acquisto attribuire 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 già riscossi in anticipi sul prezzo complessivo di vendita. Di conseguenza, lo schema giuridico utilizzato non è riconducibile alla locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e non trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 109, comma 2 del TUIR.

Nei periodi precedenti all'esercizio dell'opzione d'acquisto da parte del conduttore, **l'unico negozio** a cui possa attribuirsi rilievo giuridico **è la locazione**. In tali periodi, quindi, i relativi canoni concorrono alla formazione del reddito imponibile *pro rata temporis*.

Tenuto conto che i beni oggetto del predetto contratto sono classificabili fra le immobilizzazioni materiali, **qualora il conduttore eserciti l'opzione** di acquisto **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**.

In un prossimo intervento, analizzeremo i risvolti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.