

AGEVOLAZIONI

Rent to buy e agevolazioni fiscali: come gestirle

di Maurizio Tozzi

L'avvento del
rent to buy è destinato a far discutere e molto.

Non è questa la sede per analizzare la configurazione civilistica dell'operazione e nemmeno è intendimento soffermarsi sulle principali problematiche fiscali di cui la dottrina si è già ampiamente occupata.

Il legislatore si è preoccupato soprattutto di configurare l'operazione sul fronte contrattuale, mentre sul lato tributario dovrebbero anzitutto valere le conclusioni raggiunte in una risposta dell'Agenzia delle Entrate resa il

13 febbraio 2014 in uno specifico interpello avanzato dall'ODCEC di Monza, pur se ancora non formalizzate in un documento di prassi ufficiale.

Le problematiche fiscali principali sono note e attengono alla esatta configurazione dell'operazione sul fronte delle imposte dirette e indirette e soprattutto all'eliminazione di eventuali duplicazione delle imposte.

La strada sembra essere quella di dare autonomia contrattuale alle due fattispecie, ossia alla **locazione** in primo luogo (con dunque tassazione delle locazioni percepite e relativa applicazione del regime IVA), ed alla **cessione opzionale** in un secondo momento (con rilevazione del componente reddituale in capo al cedente quale differenza tra prezzo di cessione e canoni anticipati e gestione dell'IVA, magari mediante apposite variazioni per determinare la corretta aliquota applicabile, come nelle ipotesi di "prima casa": il problema, infatti, è ricondurre l'aliquota del 10% riferita ai canoni/anticipi a quella del 4%).

L'aspetto su cui invece finora ancora non si registrano commenti riguarda la fruizione delle agevolazioni **fiscali**. Entrano in gioco in particolare le **detrazioni previste negli articoli 15, 16 e 16-bis del Tuir**.

Quanto all'articolo 15 è evidente che il primo beneficio da considerare è quello della detrazione **per gli interessi corrisposti per il mutuo** destinato all'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. Il locatario che dovesse esercitare l'opzione di acquisto, infatti, nel dover corrispondere il prezzo di riscatto probabilmente avrà necessità di contrarre un mutuo

per trovare la liquidità necessaria al pagamento. Non dovrebbe esserci alcun dubbio circa la possibilità di fruizione del beneficio fiscale nel rispetto dei vincoli normativi dell'articolo 15 del Tuir. In effetti, l'acquisto dell'immobile si concretizza al momento in cui il locatario esercita l'opzione. Sarà pertanto da tale data che si dovrà **verificare** il periodo temporale dell'anno antecedente e dell'anno successivo alla data di acquisto per contrarre il mutuo. Il requisito dell'abitazione principale che, secondo la norma deve essere rispettato entro un anno dall'acquisto, invece, sarà implicitamente assolto, posto che il locatario già risiederà nell'immobile.

Più problematica appare la determinazione

dell'importo della detrazione fruibile. È noto infatti che serve rispettare un rapporto tra il costo d'acquisto indicato nel rogito e mutuo contratto. Poiché le locazioni anticipate rappresentano un'anticipazione di parte del prezzo di acquisto, sarà necessario comprendere se, posto 150 il costo d'acquisto al netto dei canoni già corrisposti pari a 60, un eventuale mutuo di 200 dia diritto ad una detrazione piena (rapporto tra prezzo al lordo – pari a 210 – e mutuo di 200), ovvero ad una detrazione del 75% (rapporto tra 150 e 200).

Fintanto che non si perfeziona l'acquisto il locatario può ottenere altri benefici: egli infatti avrà diritto alle

detrazioni per la locazione dell'immobile destinato ad abitazione principale di cui all'articolo 16 del Tuir.

In effetti, nella prima fase del

rent to buy, si configura un contratto di locazione e pertanto l'agevolazione non può essere negata, sempre nel rispetto delle condizioni previste dalla norma e con le diverse differenziazioni,

in primis quelle riferite ai lavoratori dipendenti che trasferiscono la propria residenza per motivi di lavoro.

Più problematica appare, invece, l'applicazione dell'agevolazione riferita alle spese sostenute per

l'intermediazione nell'acquisto dell'immobile prima casa. A ben vedere, se l'intermediario effettua la sua prestazione nel 2015, la concretizzazione dell'acquisto potrebbe avversi a distanza di anni, magari nel 2020. L'Agenzia delle entrate ha asserito che il beneficio fiscale spetta se l'immobile è destinato ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto. Di sicuro tale requisito è rispettato, atteso che il locatario adibisce l'immobile ad abitazione principale prima dell'acquisto, ma il vero problema è che al momento dell'intermediazione sussiste solo un diritto opzionale all'acquisto, rispetto al quale

non si ha certezza che lo stesso sia esercitato. Pertanto appare difficile il riconoscimento di tale beneficio fiscale, pur se sarà necessario attendere un chiarimento ufficiale al riguardo.

Sul fronte degli interventi di

recupero del patrimonio edilizio e del risparmio energetico infine non ci sono dubbi:

l'agevolazione spetta anche al conduttore. Peraltrò, in tali ipotesi egli conserverà sempre il

beneficio anche nel caso in cui non dovesse concretizzarsi l'acquisto, atteso che nel caso specifico del conduttore

la detrazione delle rate residue non muta al venir meno della disponibilità dell'immobile.