

IMPOSTE SUL REDDITO

Contratto di rent to buy dalle mille opzioni

di Giovanni Valcarenghi

La [norma di comportamento n. 191 dell'AiDC di Milano](#) ha il pregio di schematizzare le conseguenze fiscali che si possono produrre nell'utilizzo del contratto **di rent to buy**, di recente vitalizzato dalla sua previsione ufficiale all'interno del **decreto Sbocca Italia** (DL 133/2014, ancora da convertire definitivamente) e già oggetto di commento sulle pagine di Euroconference NEWS.

Al fine di agevolare l'approccio alle varie casistiche, si ritiene utile fornire una **tabella di sintesi** con l'esposizione delle possibili conseguenze, tenuto conto che la tematica non è stata ancora oggetto di analisi da parte dell'Agenzia delle entrate e, per conseguenza, potrebbero essere fornite indicazioni differenti.

Il pregio del documento, a parere di chi scrive, sta nel fatto di avere individuato, innanzitutto, l'esistenza di una partizione tra il caso dell'esistenza di un vincolo di trasferimento obbligatorio e l'assenza del medesimo, oltre che in relazione alla specifica previsione di scomputo dei canoni anticipati a titolo di locazione.

Vediamo allora di costruire questo mosaico.

ESISTENZA DEL VINCOLO DI TRASFERIMENTO OBBLIGATORIO PER LE DUE PARTI		
CONTRATTO PRELIMINARE CON EFFETTI ANTICIPATI		
Locatore cedente impresa	IVA	Fatturazione ed assoggettamento dell'intero corrispettivo pattuito al momento della stipula dell'accordo originario
	REDDITI	Emersione dell'intero ricavo al momento della stipula dell'accordo originario
	BILANCIO	Cancellazione del bene dall'attivo di bilancio al momento della stipula dell'accordo originario
Locatario acquirente impresa	IVA	Detrae l'imposta sull'intero corrispettivo, se inerente, al momento della stipula dell'accordo originario
	REDDITI	Tassa i frutti dell'immobile, se presenti, e deduce le quote di ammortamento dal

	BILANCIO	momento della stipula dell'accordo originario Iscrive il bene nell'attivo dal momento della stipula dell'accordo originario
	REGISTRO	Assoggettamento dell'intero corrispettivo (canoni + riscatto) ad imposta di registro al momento della stipula dell'atto originario
Locatore cedente privato	REDDITI	Pagamento delle imposte dirette sul reddito diverso da cessione di immobile, se presenti le condizioni dell'articolo 67 del TUIR, nell'esercizio di stipula del contratto originario
	AGEVOLAZIONI	Se ricorrono i presupposti per l'agevolazione prima casa, gli stessi si fruiscono direttamente all'atto della stipula del contratto originario
Locatario acquirente privato	REDDITI	Tassazione dei redditi del fabbricato (fondiari) a decorrere dal momento di stipula dell'accordo originario
	PLUSVALENZE	Decorrenza del quinquennio di ininterrotto possesso dal momento di stipula dell'accordo originario

PATTO DI VENDITA VINCOLANTE PER UNA SOLA PARTE		
Il corrispettivo finale non tiene conto dei canoni che, però, sono comunque dedotti		
Locatore cedente impresa	IVA	<ul style="list-style-type: none"> • Emette fatture per canoni seguendo i regimi automatici o prescelti • Emette fattura per la vendita al momento della manifestazione dell'opzione di acquisto • Considera come acconto i canoni già fatturati, provvedendo con note di variazione

		ex art. 26 in caso di differente regime IVA
	BILANCIO	Evidenzia la cessione al momento del configurarsi dell'accordo definitivo
	REDDITI	Evidenzia un ricavo da cessione (o plusvalenza) al momento della vendita per l'intero importo, contrapponendo sopravvenienza passiva (o minusvalenza) per i canoni già tassati per competenza
Locatario acquirente impresa	IVA	<ul style="list-style-type: none"> • Registra le fatture dei canoni ed esercita la detrazione, se ammessa • Sistema la detrazione eventualmente effettuata al momento dell'accordo definitivo, con registrazione della nota di variazione, in caso di variazione del regime
	BILANCIO	Contabilizza il bene al momento dell'accordo definitivo
	REDDITO	<ul style="list-style-type: none"> • Deduce i canoni periodici per competenza • Rileva l'acquisto del bene al momento dell'accordo definitivo • Rileva sopravvenienza attiva di importo pari ai canoni già dedotti
Locatore cedente privato	REGISTRO	<ul style="list-style-type: none"> • Assoggetta i canoni di locazione a registro • Assoggetta la transazione a registro (dovrebbe essere prevista la possibilità di scomputo dei canoni)
	REDDITI	<ul style="list-style-type: none"> • Tassa i canoni di locazione

		<ul style="list-style-type: none"> Tassa l'eventuale reddito diverso se ne ricorrono i presupposti ai sensi dell'articolo 67
Locatario acquirente privato	REGISTRO	Evidenzia le medesime problematiche del locatore cedente privato, in merito ad una possibile doppia tassazione

PATTO DI VENDITA VINCOLANTE PER UNA SOLA PARTE (segue)		
Corrispettivo convenuto, sin dall'origine, al netto dei canoni		
Locatore cedente impresa	IVA	<ul style="list-style-type: none"> Emette fattura per i canoni Emette fattura di cessione per l'importo del prezzo pattuito senza tenere conto dei canoni periodici Nel caso di applicazione del registro, il valore può essere oggetto di valutazione, con possibile doppia imposizione
	BILANCIO	Rileva la cessione del bene al momento di stipula dell'accordo definitivo
	REDDITI	Produce ricavo (o determina plusvalenza) tenendo conto solo dell'effettivo corrispettivo dovuto al momento dell'accordo definitivo
Locatario acquirente impresa	IVA	Registra la fattura di acquisto e detrae l'IVA secondo le regole generali
	BILANCIO	Rileva l'acquisto al momento di stipula dell'accordo definitivo
	REDDITI	Considera come valore rilevante il corrispettivo netto effettivamente pattuito

Locatore cedente privato	REGISTRO	<ul style="list-style-type: none"> • Assoggetta i canoni di locazione a registro • Assoggetta la transazione finale a registro; la stessa operazione è soggetta a valutazione con possibile duplicazione del tributo
	REDDITI	Dichiara la plusvalenza ex articolo 67 nell'esercizio di stipula dell'accordo definitivo, se ricorrono i presupposti della norma