

IMPOSTE SUL REDDITO

Prossime regole di tassazione per rent to buy e riserva di proprietà

di **Davide David**

Il **decreto Sblocca Italia** (D.L. n. 133/14), nel disciplinare i contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà (c.d. **rent to buy**), ha anche introdotto delle **nuove regole per la tassazione, ai fini dei redditi e dell'IRAP, sia di tali contratti che di quelli di vendita con riserva di proprietà**.

L'efficacia delle nuove regole è però subordinata ad una specifica **autorizzazione da parte della Commissione Europea**.

Le nuove regole sembrano essere più favorevoli

rispetto a quelle attuali per i soggetti che concedono in locazione gli immobili con la clausola di trasferimento della proprietà e per quelli che vendono beni a rate con riserva della proprietà.

Da ciò l'esigenza di valutare se attendere l'autorizzazione della Commissione Europea per la stipula di nuovi contratti.

Si ricorda che i **contratti di rent to buy**, quali ora disciplinati dall'art. 23 del D.L. n. 133/14, sono quelli che prevedono la immediata concessione di un immobile, con diritto del conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto.

I **contratti con riserva di proprietà**, disciplinati dagli articoli da 1523 a 1526 del codice civile, prevedono invece la vendita a rate di un bene (mobile o immobile) con acquisto della proprietà del bene da parte del compratore solo al pagamento dell'ultima rata, ma con assunzione a suo carico dei rischi fin dalla consegna del bene.

L'art. 23 del D.L. n. 133/14 ha introdotto un **nuovo comma (co. 5-bis) all'art. 8 del D.L. n. 47/14, con il quale vengono riferite ai contratti di rent to buy e di vendita con riserva di proprietà le disposizioni già dettate dal citato art. 8 per le locazioni di alloggi sociali con clausola di riscatto**.

L'efficacia del nuovo comma 5-bis dell'art. 8 del D.L. n. 47/14 è però subordinata alla autorizzazione da parte della Commissione Europea.

Riportando la disciplina sulle locazioni di alloggi sociali ai **contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti**, sembra potersi affermare che

sulla base delle nuove disposizioni tali contratti sono soggetti alla seguente **modalità di tassazione** (ai fini sia delle imposte sui redditi che dell'IRAP):

- **per la durata della locazione**, i canoni di locazione (comprensivi della parte imputata a prezzo) vanno tassati secondo le ordinarie regole statuite per le locazioni immobiliari, con abbattimento del 40 per cento del loro importo ai fini del reddito d'impresa e dell'IRAP;
- **al momento della cessione dell'immobile** va fatto concorrere alla formazione del reddito e della base imponibile IRAP l'intero prezzo concordato per la vendita dell'immobile (comprensivo della parte di canoni di locazione imputata a prezzo);
- a seguito della cessione dell'immobile le imposte sui redditi e l'IRAP correlate alla parte dei canoni di locazione imputata a prezzo di cessione costituisce un **credito di imposta**.

Le medesime regole valgono anche per i contratti di vendita con riserva di proprietà, con la conseguenza che, per quanto è dato da capire, il prezzo della cessione va fatto concorrere alla formazione del reddito al pagamento dell'ultima rata, quando cioè vi è il trasferimento della proprietà del bene.

Rimane peraltro da capire se e in che termini vanno tassate le rate antecedenti e se, in caso affermativo, le imposte correlate alle rate vengono a costituire un credito di imposta.

Per i contratti stipulati antecedentemente alla data di entrata in vigore delle nuove disposizioni rimangono invece applicabili le regole statuite dall'art. 109, co. 2, lett. a), del Tuir, a norma del quale per i contratti di vendita con riserva di proprietà e per quelli di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti i corrispettivi di cessione concorrono a formare il reddito al momento della consegna dei beni, e non al successivo momento del trasferimento della proprietà.

Tra i diversi aspetti che dovranno essere chiariti, uno riguarda il momento di efficacia delle nuove disposizioni

, se cioè queste valgano già per i contratti stipulati successivamente al 13 settembre 2014 (data di entrata in vigore del D.L. n. 133/2014) o per i soli contratti stipulati successivamente al rilascio dell'autorizzazione da parte della Commissione Europea.

Occorre inoltre considerare che il D.L. n. 133/2014 deve ancora essere convertito in legge e quindi è anche possibile che le nuove disposizioni vengano modificate ovvero anche eliminate completamente.

Andrà inoltre chiarita la tassazione dei contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà non vincolante per il conduttore.

Il nuovo comma 5-bis dell'art. 8 del D.L. n. 47/14 richiama infatti i soli contratti vincolanti per

ambedue le parti, lasciando nel limbo, senza una apparente motivazione, quelli non vincolanti.

Per logica, le regole dettate per i contratti vincolanti dovrebbero valere anche per quelli non vincolanti, salvo che per questi non si possa ipotizzare di agire invece come per i leasing, con conseguente rilievo impositivo, al momento della cessione dell'immobile, della sola parte di prezzo da corrispondere in sede di vendita (assunta al netto della parte dei canoni di locazione imputata a prezzo).

Il legislatore non è inoltre intervenuto sulla disciplina da applicare per l'IVA e per l'imposta di registro

e rimangono quindi valide le regole già statuite dalle norme attuali.

A tale proposito si ricorda che, per quanto concerne l'IVA, il combinato disposto dell'art. 2 e dell'art. 6 del d.P.R. n. 633/72 comporta che per i contratti di vendita con riserva di proprietà e per quelli di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti il corrispettivo statuito per la cessione va interamente assoggettato ad IVA al momento della stipulazione del contratto (per i beni immobili) e al momento della consegna o spedizione (per i beni mobili).

Una analoga regola vale anche per l'imposta di registro in forza di quanto disposti dall'art. 27 del d.P.R. n. 131/86.