

IVA

IVA e Rent to Buy

di **Francesco Greggio**

Con il decreto [Sblocca Italia](#) il Legislatore, all'interno dell'art. 23 del D.L. n. 133/2014, ha inserito disposizioni normative volte alla tutela del locatario, ma da un punto di vista tributario non ha fornito alcuna indicazione in relazione al contratto **rent to buy**.

Infatti, negli ultimi anni, come risposta della forte crisi nel **settore immobiliare**, considerata anche la difficoltà di ottenere finanziamenti bancari, si sono diffuse nuove formule contrattuali orientate alla ricerca di strumenti idonei a consentire di rimandare ad un momento futuro gli effetti finali di un'operazione di compravendita. Questo *modus operandi* soddisfa il duplice obiettivo di:

- consentire ai potenziali **acquirenti** di ottenere immediatamente la disponibilità del bene desiderato e di recuperare in tutto o in parte per il pagamento del prezzo, in caso di successivo acquisto, le somme versate per il godimento dell'immobile;
- permettere ai potenziali **venditori** di riuscire ad individuare degli acquirenti, iniziando anche a mettere a reddito il bene.

Quindi, con il contratto **rent to buy**, l'immobile viene concesso **in godimento** ad un soggetto, il quale ha il diritto di acquistare la proprietà imputando al prezzo, in tutto o in parte, i canoni pagati.

Tuttavia gli effetti ai **fini dell'Iva** sono differenti a seconda delle diverse **configurazioni** che può assumere il contratto.

In particolare tutte le locazioni che contengono la **clausola di trasferimento** della proprietà vincolante per entrambi i contraenti, sono soggette a Iva per l'intero valore del bene locato al momento in cui vengono poste in essere. Infatti secondo l'art. 2, comma 2, del D.P.R. 633/1972, si devono considerare come **cessioni** le *locazioni con la clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti*, quindi il pagamento dei successivi canoni vengono considerati **componenti del prezzo** della cessione e devono essere esclusi dal campo di applicazione Iva. Per completezza informativa occorre segnalare che in tale casistica debbano ricondursi non solo le fattispecie per le quali il trasferimento della proprietà si produce **automaticamente** senza la ripetizione del consenso (art. 1526 c.c.), ma devono essere considerate anche le fattispecie per le quali è prevista la **successiva conclusione** di un contratto di trasferimento, per cui l'operazione possa essere realizzata mediante la combinazione di un contratto di locazione ed un **preliminare** al quale può seguire la vendita (si veda in tal senso la [Circolare n. 28/E del 21/06/2011](#)).

Invece, nel caso in cui il contratto di **rent-to-by** prevedesse la possibilità di un'opzione a favore del locatario di acquisire l'immobile alla scadenza ad un prezzo predeterminato, si rende applicabile in prima battuta la disciplina Iva dei contratti di locazione e, successivamente, quella della cessione.

A questo punto per i contribuenti si prospettano **tre vie**.

Se il prezzo di vendita fosse concepito come pagamento periodico mediante i canoni di locazione, e quindi imputando i canoni quali **acconti del prezzo** d'acquisto complessivamente dovuto dall'acquirente, ogni canone dovrebbe essere trattato ai fini Iva come un acconto.

Qualora **l'importo periodico** fosse invece considerato in prima battuta come un canone di locazione e solo successivamente al momento della stipula della cessione fosse imputato al prezzo, sorgerebbe il problema di **duplicazione** dell'imposizione ai fini dell'Iva. In questo caso si ritiene ammissibile una **variazione in diminuzione** ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 633/1972, anche oltre l'anno di effettuazione dell'operazione, in quanto riferita ad una riduzione del corrispettivo già prevista dal contratto.

Il terzo e ultimo caso è la fattispecie in cui il **prezzo di vendita** viene convenuto in un dato ammontare, senza imputazione a prezzo dei canoni versati (c.d. riduzione del prezzo della cessione). In questo caso l'iva dovrebbe dapprima **applicarsi** regolarmente sui canoni di locazione e poi sul prezzo pattuito quale corrispettivo per l'esercizio dell'opzione.

In tutte le ipotesi sopra descritte **l'aliquota** da utilizzare, ai sensi dell'art. 16, comma 3 del D.P.R. 633/72, è quella che sarebbe applicabile all'atto **dell'eventuale** cessione. Infatti la norma che ha stabilito che l'aliquota applicabile, in caso di cessione di beni, si applica anche ai contratti di locazione finanziaria (art. 13-bis, L. 388/1978) è stata **estesa** ai contratti di noleggio e simili.

Tuttavia, a fianco a questa norma di carattere generale, non mancano le **deroghe**, poiché, soprattutto nelle fattispecie in cui l'oggetto del contratto è un **bene immobile**, la disciplina Iva può cambiare.

Si pensi infatti ad un contratto di rent to by relativo ad un **terreno non edificabile**, in cui inizialmente le parti decidano di considerare i **canoni** come semplice locazione e solo successivamente decidessero di imputarlo al prezzo. In questo caso i canoni pagati periodicamente verrebbero assoggettati ad aliquota Iva ordinaria mentre la **relativa cessione** sarebbe fuori dal campo di applicazione dell'Iva.