

IMPOSTE SUL REDDITO

Nel rent to buy acconti detassati per le cessioni oltre i cinque anni

di **Fabio Garrini**

Nel [precedente intervento](#) abbiamo valutato il contratto *rent to buy* stipulato da persona fisica in qualità di locatore / cedente, sotto il profilo della tassazione del canone percepito; in questa sede ci soffermiamo invece sul successivo momento del **trasferimento dell'immobile**, per valutare gli **effetti fiscali** stabiliti dall'Agenzia delle Entrate nella C.M. n.04/E/2015.

Il **canone** percepito deve essere **scomposto in due frazioni**:

- Una prima quota imputabile a corrispettivo per il **godimento** dell'immobile, da trattare al pari di un canone di locazione (eventualmente, ricorrendone i presupposti, con la possibilità di applicare la tassazione cedolare);
- Una seconda quota, che invece va intesa quale **anticipazione del corrispettivo del trasferimento**, conseguentemente non sarà tassata in vigore del contratto (ossia durante il periodo di godimento), ma **diventerà imponibile se e quando avverrà l'effettiva vendita dell'immobile**.

Acconti tassati solo in caso di cessione ultraquinquennale

Proprio quest'ultimo è il punto che in questa sede si intende approfondire.

La tassazione realizzata al momento della cessione di un immobile da parte di un soggetto non esercente attività d'impresa è regolata **dall'art. 67, comma 1, lett. b), del Tuir** che attrae a tassazione le *"plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di **beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni**"*. Una vendita oltre il quinquennio quindi non sconta imposta.

Qualche dubbio poteva porsi in relazione agli **acconti ricevuti in precedenza** (durante il periodo di godimento), ma, al riguardo, l'Agenzia afferma come tali somme, costituendo parte del corrispettivo del trasferimento, *"... devono essere assoggettate a imposizione in base alla citata disciplina dei redditi diversi. Tali quote del canone diventeranno imponibili per il proprietario/concedente non durante il periodo di godimento, ma al momento della cessione dell'immobile, ossia quando il conduttore si avvale del diritto di acquistarlo, al ricorrere delle condizioni previste dall'articolo 67 citato, tra cui quella della cessione entro il termine di 5 anni dall'acquisto o costruzione. Diversamente, **se la cessione dell'immobile interviene in una data successiva, il corrispettivo che il proprietario riceve non rileva ai fini delle imposte dirette.**"*

Questo sta a significare che **la verifica del quinquennio non va fatta in riferimento al pagamento della singola rata di acconto, ma prendendo come discriminante l'effettiva cessione dell'immobile.**

Sul punto l'Agenzia propone un esempio che non lascia adito a dubbi: nei confronti di un contribuente che acquista un immobile il 3 febbraio 2014 e successivamente lo concede in uso mediante il contratto di *rent to buy*, l'eventuale plusvalenza è assoggettata a tassazione, come reddito diverso, se il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene entro il 2 febbraio 2019.

L'Agenzia si preoccupa anche di segnalare **quando inizia il quinquennio di monitoraggio per l'acquirente**: il termine quinquennale decorrerà dalla medesima data di **trasferimento** della proprietà dell'immobile, quindi dalla data in cui avviene il materiale trasferimento di questo, **non rilevando il precedente periodo di possesso.**

Una ulteriore precisazione riguarda anche la **quantificazione della plusvalenza**: ove questa sia tassata (secondo quanto poc'anzi affermato), sarà determinata in base alle regole ordinarie previste dall'art. 68, comma 1, del Tuir, quale differenza positiva tra il corrispettivo percepito dal conduttore-acquirente, comprensivo delle quote del canone imputate ad acconto prezzo, e il costo di acquisto dell'immobile.