

IVA

Rent to buy e opzioni per l'imponibilità

di **Sandro Cerato**

La recente [Circolare n. 4/E/2015](#) illustra la disciplina fiscale da applicare al “*rent to buy*” e completa il quadro disegnato dal decreto “Sblocca Italia” che – nel definire gli elementi del nuovo schema contrattuale – non aveva di proposito individuato la disciplina fiscale da applicare. Tale istituto è disciplinato dall'art. 23 del D.L. n. 133/2014 (decreto “Sblocca Italia”), rubricato “*Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*”, che si riferisce ai “*contratti diversi dalla locazione finanziaria che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato, imputando a corrispettivo del trasferimento la parte di canone imputata nel contratto*”. In relazione allo schema contrattuale in questione, è intervenuto recentemente anche uno Studio del Notariato che ha fornito interessanti chiarimenti a completamento di quanto già analizzato dall'Agenzia.

Nell'ambito dello schema contrattuale del *rent to buy*, si è visto, nel corso di alcuni [precedenti interventi](#), che ne analizzano le [implicazioni per i privati](#), che sono individuabili due momenti:

1. godimento dell'immobile da parte dell'utilizzatore, con pagamento dei canoni che in parte possono essere imputati in acconto sul prezzo di vendita;
2. trasferimento dell'immobile, a fronte del quale è corrisposto un importo pattuito tra le parti all'atto della sottoscrizione dell'accordo.

In relazione al primo dei due momenti, l'Agenzia delle Entrate ha correttamente precisato che per i canoni corrisposti a fronte del godimento si rende applicabile la disciplina fiscale della locazione degli immobili, che, nel caso in cui il locatore sia un soggetto Iva, comporta l'applicazione del regime di esenzione di cui all'art. 10, n. 8, del D.P.R. n. 633/72, salva la possibilità di optare per l'imponibilità Iva da parte dell'impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile se lo stesso ha natura abitativa. Nel caso invece di fabbricati strumentali, l'opzione per l'applicazione dell'Iva può essere esercitata dall'impresa che loca in qualsiasi caso, anche se si tratta di impresa che non ha costruito o ristrutturato l'immobile.

Per quanto riguarda i canoni che in base agli accordi tra le parti andranno scomputati dal prezzo pattuito per il trasferimento, si rende applicabile il regime Iva del trasferimento di immobili, di cui all'art. 10, n. 8-bis e 8-ter, del D.P.R. n. 633/1972, secondo cui per gli immobili abitativi si applica il regime di esenzione, ad eccezione delle cessioni effettuate dalle imprese che hanno costruito o ristrutturato l'immobile entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori, ovvero laddove tali imprese abbiano esercitato l'opzione per l'imponibilità nell'atto di cessione effettuato oltre il predetto termine di cinque anni. Per i fabbricati strumentali, invece,

per le imprese che hanno costruito o ristrutturato l'immobile si applicano le medesime regole già descritte per gli immobili abitativi, mentre per le altre imprese è possibile esercitare l'opzione per l'imponibilità Iva.

In merito all'opzione, si segnala che il recente **Studio del Notariato** ha osservato che l'Agenzia delle entrate non ha fornito alcuna indicazione in relazione alla possibilità di esercitare l'opzione per l'imponibilità Iva anche per le somme corrisposte a titolo di acconto da scomputarsi dal prezzo di vendita. Prendendo spunto dal chiarimento fornito nella **Circolare n. 22/E/2013** in merito alla possibilità di esercitare l'opzione anche in sede di stipula del contratto preliminare, **il Notariato ritiene che l'opzione in questione possa essere esercitata nel contratto di godimento anche per le somme corrisposte a titolo di acconto prezzo.** In buona sostanza, si legge nel documento in questione, nel contratto di godimento si possono esercitare due opzioni: una per i canoni di locazione veri e propri, e l'altra per le somme corrisposte a titolo di acconto sul prezzo di vendita.