

## IMU E TRIBUTI LOCALI

### **Rent to buy: IMU e TASI si trasferiscono dal rogito**

di Fabio Garrini

In estrema sintesi, possiamo definire il contratto di **rent to buy** – o affitto a riscatto – come un contratto finalizzato alla **compravendita** (normalmente di un immobile): esso è caratterizzato dal fatto che la cessione non avviene immediatamente, ma solo dopo un determinato lasso di tempo stabilito tra le parti, durante il quale il locatario / futuro acquirente **paga** al locatore / proprietario **una somma periodica** per l'utilizzo dell'immobile. Allo scadere del termine prefissato, il locatario decide se esercitare o meno l'opzione per il trasferimento della proprietà al prezzo già fissato; **dal prezzo pattuito vengono detratti** in toto o in parte (anche in questo caso occorre verificare gli accordi) i **canoni** addebitati. Si tratta di un contratto certamente interessante per **l'acquirente** che riesce a diluire in parte il costo di acquisto, entrando già immediatamente nella disponibilità dell'immobile, peraltro creandosi uno **storico creditizio** che certamente potrà agevolare la successiva richiesta di mutuo; dal canto suo, il **venditore**, proponendo tale tipologia di contratto, riesce ad **allargare la platea dei potenziali acquirenti**.

#### IMU e TASI

Una volta inquadrato l'istituto, viene da chiedersi su chi gravi il  **pagamento delle imposte comunali maggiori**, ossia l'IMU e la TASI.

La soluzione è piuttosto immediata e non può dare luogo a dubbi di sorta. La soggettività IMU (e TASI) è costruita per rinvio all'[articolo 2 del D.Lgs. 504/1992](#) che al comma 1 stabilisce che: *"Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui al comma 2 dell'articolo 1, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività."* Ciò sta a significare che **il locatario / futuro acquirente acquisirà la soggettività passiva solo alla stipula dell'atto** che sancisce il passaggio di proprietà: sino ad allora le imposte competono al locatore / futuro cedente.

Potrebbe essere frequente l'ipotesi per cui acquirente e cedente trovino un **accordo** per cui le imposte dovute per tali immobili siano **a carico del locatario**, in quanto l'opzione per l'acquisto è solitamente implicita nell'accordo a monte (l'acquirente paga canoni che poi saranno scomputati, quindi quando aveva sottoscritto il *rent to buy* in realtà aveva già deciso per l'acquisto) e la forma contrattuale prescelta è in realtà un **metodo che ha il venditore per agevolare finanziariamente l'acquirente**.

Quand'anche vi fosse tale genere di **accordo**, per quanto in precedenza affermato, soggetto

passivo tenuto al pagamento del tributo sino all'effettivo trasferimento dell'immobile sarà il **proprietario**: l'accordo ha solo effetti tra le parti, ma lascia del tutto **estraneo il rapporto tributario**.

Il problema che deriva dall'utilizzo di tale accordo risiede nel fatto che l'utilizzatore finisce necessariamente per perdere le agevolazioni previste per l'abitazione principale: dal 2016, la L. 208/2015 prevede infatti **l'esenzione** sia ai fini IMU che TASI per il possessore che adibisce ad abitazione principale il fabbricato. Poiché il possessore è individuato nel locatore, **tali imposte saranno regolarmente dovute**.

Da notare che **l'esenzione** per l'abitazione principale riguarda anche il **locatario** per la **TASI** di **sua competenza**, ma questo certamente è un beneficio di poco conto, in relazione all'imposta complessivamente dovuta.

---

### Esempio

Mario Rossi è proprietario di un immobile abitativo di rendita € 1.000, oltre ad una autorimessa di rendita € 150 e ad una cantina di rendita € 50. Stipula con Luca Bianchi un contratto di *rent to buy* di durata 10 anni. Luca Bianchi ha trasferito dimora e residenza nell'immobile.

Il Comune ha deliberato un'aliquota IMU pari al 9 per mille e un'aliquota TASI dell'1 per mille; la quota a carico dell'utilizzatore deliberata dal Comune è pari al 10%.

Mario Rossi (imposta annuale):

$$\text{IMU: } € 1.200 * 1,05 * 160 * 9 / 1.000 = 1.814,40$$

$$\text{TASI: } € 1.200 * 1,05 * 160 * 1 / 1.000 = 201,60 * 90\% = 181,44$$

Luca Bianchi (imposta annuale):

IMU: non dovuta

$$\text{TASI: } € 1.200 * 1,05 * 160 * 1 / 1.000 = 201,60 * 10\% = 20,16 ? \text{ esente}$$

---

Se Mario Rossi si fosse accordato con Luca Bianchi per farsi rimborsare la quota di IMU da lui pagata, egli dovrebbe ricevere € 1.995,84; **l'imposta non sarebbe invece dovuta da Luca Bianchi se egli avesse acquistato immediatamente l'immobile**. Con riferimento al periodo decennale di durata del contratto, come nell'esempio, dalla stipula al trasferimento dell'immobile, l'onere complessivo ammonterebbe a circa € 20.000.

Risulta quindi evidente che nelle **valutazioni** riguardanti la scelta se utilizzare questo strumento occorre **inserire anche il carico IMU/TASI**.

Ciò posto, le considerazioni devono tenere conto di molti elementi; in alcuni casi il *rent to buy* potrebbe essere l'unica via per acquistare un immobile da parte di un soggetto privo di merito creditizio. Inoltre non va trascurato che l'utilizzatore finirà per differire la sottoscrizione del mutuo, **rinviadando** anche il pagamento dei correlati **interessi**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Master di specializzazione

# LA FISCALITÀ IMMOBILIARE CASO PER CASO ►