

## REDDITO IMPRESA E IRAP

### **Aspetti contabili e fiscali del canone di rent to buy immobiliare**

di Sandro Cerato

Il contratto di **rent to buy immobiliare** è disciplinato dal D.L. 133/2014 in cui sono contenute le regole civilistiche dell'accordo misto di locazione con **patto di futura vendita di un immobile**, evidenziando che, a differenza di quanto accade nella locazione con clausola di trasferimento vincolante per ambedue le parti, nel *rent to buy* il concedente si obbliga a vendere il bene ad una determinata data, mentre l'utilizzatore ha una mera **facoltà** di acquisto dell'immobile. In relazione **all'oggetto del contratto**, la norma non pone alcuna limitazione in ordine alla **tipologia di immobile**, che quindi può essere sia abitativo che strumentale, e nel contempo non pone vincoli per quanto riguarda la qualifica delle parti del contratto (che quindi possono essere imprese o privati). Dal punto di vista contabile, assume rilievo la **distinzione all'interno del canone di locazione della quota imputata al godimento** dell'immobile e quella **relativa all'acconto del prezzo di cessione** pattuito tra le parti. Ai fini contabili e fiscali, il concedente deve imputare un componente positivo nel conto economico fiscalmente rilevante in misura pari al **canone di locazione di competenza** di ciascun esercizio se trattasi di immobile merce (voce A.1 del conto economico) o di **immobile strumentale per natura** o **immobile patrimonio** (voce A.5 del conto economico). Per tali ultimi immobili, fiscalmente è necessario determinare il componente positivo di reddito in base alle regole dell'[articolo 90 del Tuir](#), secondo cui rileva il maggiore tra **canone di locazione eventualmente ridotto in misura massima del 15%** a titolo di spese di manutenzione ordinaria sostenute e documentate e la rendita catastale. Nel particolare caso in cui il concedente sia un'impresa minore di cui all'[articolo 66 del Tuir](#) che dal 2017 adotta il **regime di cassa**, rileva il canone di locazione effettivamente incassato nell'esercizio, ad eccezione degli immobili di cui all'[articolo 90](#) del Tuir per i quali si rendono applicabili le medesime regole previste le imprese "ordinarie".

Per quanto riguarda il **canone incassato quale anticipo del prezzo pattuito per la vendita**, si tratta di movimentazioni finanziarie che **non assumono rilievo nella determinazione del reddito d'impresa** del concedente, il quale a fronte dell'incasso iscrive un debito nei confronti dell'utilizzatore. Solamente all'atto del successivo trasferimento del bene, qualora l'utilizzatore eserciti la facoltà di acquisto, si realizzerà alternativamente:

- un **ricavo di vendita**, al lordo degli acconti, se l'immobile è oggetto dell'attività propria dell'impresa concedente (bene merce);
- una **plusvalenza (o una minusvalenza)**, al lordo degli acconti, se l'immobile ceduto è un bene strumentale o patrimonio di cui all'[articolo 90 del Tuir](#).

Dal punto di vista contabile, contemporaneamente alla rilevazione del **credito per la vendita del bene**, il concedente dovrà "stornare" il debito maturato per gli acconti incassati durante il

contratto ed imputarli come componenti positivi di reddito.

Come anticipato, poiché l'utilizzatore ha una **facoltà di acquisto del bene** nel termine previsto in contratto tra le parti, laddove non eserciti tale diritto le parti possono stabilire nel contratto che una parte dei canoni incassati in acconto prezzo siano **trattenuti** dal concedente. In tal caso, il debito iscritto per l'importo degli acconti incassati deve essere restituito per la parte non trattenuta e girocontato a **sopravvenienza attiva** per la parte trattenuta. Tale componente positivo concorre alla formazione del reddito d'impresa del concedente.



*La soluzione ai tuoi casi,  
sempre a portata di mano.*

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



[richiedi la prova gratuita per 30 giorni >](#)