

IMPOSTE SUL REDDITO

Rent to buy: trattamento fiscale per i concedenti non imprenditori

di Federica Furlani

L'[articolo 23 D.L. 133/2014](#) ha disciplinato nel nostro ordinamento il **contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili** (c.d. **rent to buy**), contratto in base al quale viene conferito al conduttore l'**immediato godimento di un immobile**, rinviando al **futuro** l'eventuale **trasferimento della proprietà**, con imputazione di una parte dei canoni al corrispettivo del trasferimento.

Chiarimenti in merito alla **disciplina fiscale** da applicare alla suddetta fattispecie contrattuale sono stati forniti dalla [circolare 4/E/2015](#), che ha innanzitutto precisato che si tratta di un **negoziò giuridico complesso** caratterizzato:

- dal **godimento dell'immobile** per i periodi precedenti l'esercizio del diritto di acquisto, godimento che va assimilato, ai fini fiscali, alla **locazione**;
- dall'imputazione di una quota del canone a corrispettivo della successiva compravendita dell'immobile, che va ad assumere natura di **anticipazione del corrispettivo del trasferimento** e deve essere assimilato, ai fini fiscali, agli **acconti prezzo** della successiva vendita dell'immobile;
- dall'**esercizio del diritto di acquisto** (o eventuale mancato esercizio del diritto) dell'immobile, dove trova applicazione la normativa fiscale prevista per i **trasferimenti immobiliari**.

Definita l'operazione, soffermandoci sul **trattamento fiscale, per i concedenti che non agiscono in regime di impresa**, previsto durante la fase di concessione in **godimento dell'immobile**: la relativa quota di **canone percepita**, non essendo corrispettivo del trasferimento della proprietà dell'immobile stesso, deve essere assoggettata a imposizione in base alla **disciplina dei redditi fondiari**, essendo assimilata, ai fini fiscali, alla locazione.

L'[articolo 26 Tuir](#) prevede che "*i redditi fondiari concorrono indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale... per il periodo d'imposta in cui si è verificato il possesso*".

Le **quote dei canoni** previste a fronte del godimento dell'immobile devono pertanto considerarsi per il proprietario/concedente **redditi di fabbricati da assoggettare ad Irpef** in base alle regole dettate dall'[articolo 37, comma 4-bis, Tuir](#) per le locazioni, secondo cui se il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfetariamente del 5%, è superiore al reddito medio ordinario (rendita catastale rivalutata), il reddito imponibile è quello del canone di locazione al netto di tale riduzione.

In alternativa al regime ordinario, il proprietario di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo può optare per il **regime della "cedolare secca"**, che comporta l'assoggettamento del canone di locazione ad una **imposta sostitutiva dell'Irpef e delle relative addizionali**, nonché delle **imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione** (21%).

Qualora, successivamente, il conduttore eserciti il **diritto di acquisto** - e si proceda, dunque al **trasferimento di proprietà del bene** - per il concedente il corrispettivo del trasferimento dell'immobile deve essere assoggettato ad imposizione in base alla disciplina dei **redditi diversi** di cui all'[articolo 67, comma 1, lett. b\), 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"*, da determinarsi, ai sensi dell'[articolo 68, comma 1, Tuir](#), quale **differenza positiva tra il corrispettivo percepito**, comprensivo delle quote del canone imputate ad acconto prezzo, e il **costo di acquisto dell'immobile**.

Le **quote del canone imputate ad acconto prezzo**, costituendo **parte del corrispettivo del trasferimento**, devono essere assoggettate a imposizione in base alla citata disciplina dei **redditi diversi**.

Tali **quote** diventeranno quindi **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 dal [citato 67](#), tra cui quella della **cessione entro il termine di 5 anni dall'acquisto o costruzione**.

Se invece la cessione dell'immobile interviene in una **data successiva**, il corrispettivo che il proprietario riceve **non rileva ai fini delle imposte dirette**.

Ad esempio, nei confronti di un contribuente che ha acquistato un immobile il **3 settembre 2014** e successivamente lo concede in locazione 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 settembre 2019**.

Infine, nell'ipotesi cui il conduttore **non eserciti il diritto di acquistare l'immobile** entro il termine prestabilito, la restituzione da parte del proprietario delle quote dei canoni imputata ad acconto prezzo non assume alcuna rilevanza reddituale.

La **parte dell'aconto prezzo eventualmente trattenuta dal proprietario**, al fine di remunerarlo per il diritto di acquisto concesso al conduttore in sede di stipula del contratto, costituirà un **reddito diverso**, derivante dall'assunzione di obblighi di permettere ai sensi dell'[articolo 67, comma 1, Tuir](#), imponibile per un importo corrispondente a quanto trattenuto.

Nella diversa ipotesi di **risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore**, le quote dei canoni imputate ad acconto prezzo, eventualmente trattenute dal concedente a titolo di **indennità** se non è stato diversamente convenuto nel contratto, costituiranno per il concedente **redditi diversi** derivanti dall'**assunzione di obblighi riconducibili a quelli di fare**,

non fare e permettere, di cui all'[articolo 67, comma 1, lett. l\), Tuir.](#)

Seminario di specializzazione

LE VALUTAZIONI DOPO L'INTRODUZIONE DEI PIV: DALLA TEORIA ALLA PRATICA

[Scopri le sedi in programmazione >](#)