

AGEVOLAZIONI

I beni d'impresa rivalutati possono essere oggetto di un contratto di rent to buy

di **Ennio Vial**



Come ormai noto, l'[articolo 110 del Decreto Agosto](#) (D.L. 104/2020) convertito con **L. 126/2020**, ha riaperto i termini per **rivalutare i beni d'impresa** apportando, tuttavia, delle modifiche rispetto alla medesima disposizione contenuta nella **Legge di bilancio 2020** ([articolo 1, commi da 696 a 704, L. 160/2019](#)).

Le principali novità riguardano l'eliminazione del **vincolo delle categorie omogenee**, la possibilità di **non dare rilevanza fiscale alla rivalutazione** e l'**aliquota dell'imposta sostitutiva dovuta**.

Senza analizzare le caratteristiche della rivalutazione in questione sotto il profilo oggettivo e soggettivo, in questo intervento cercheremo di capire se **un bene rivalutato può essere oggetto di un contratto di rent to buy prima del decorso del periodo richiesto dalla norma** ai fini dell'efficacia del nuovo valore fiscale.

Ricordiamo infatti che, per ciò che riguarda la **decorrenza degli effetti fiscali della rivalutazione**, il Decreto Agosto ha previsto, in linea generale, che **la rivalutazione ha effetto dall'esercizio successivo a quello di effettuazione** (dal 2021 per i soggetti solari), ma, per quanto riguarda la determinazione delle **plus/minusvalenze a seguito di cessioni a titolo oneroso, assegnazioni ai soci e destinazioni a finalità estranee all'esercizio d'impresa**, avvenute anteriormente al **quarto esercizio successivo a quello nel quale la rivalutazione è stata eseguita**, occorre fare riferimento al costo ante rivalutazione. In sostanza, la rivalutazione, nei casi sopra proposti, sarà efficace dal **1° gennaio 2024**.

Sulla questione dobbiamo richiamare la [circolare 4/E/2015](#). La circolare in questione offre due spunti interessanti per affermare che il **rent to buy** non vanifica la rivalutazione dei beni in quanto la fase anteriore alla cessione non comporta una cessione a terzi, bensì un mero

contratto di locazione.

Il documento di prassi contiene due aspetti importanti:

1) **la qualificazione come credito della somma incassata subito** e non imputabile a locazioni attive. Al punto 3.1.1 della circolare si legge infatti che: *“Nel periodo della locazione non assume rilevanza reddituale, invece, la parte di canone imputata al corrispettivo del trasferimento, essendo la stessa un **acconto versato dal conduttore come anticipo sul prezzo di vendita** che per il concedente rappresenta un debito”*,

2) i chiarimenti del par. 4.2.1 in tema di **tassazione della plusvalenza in capo al cedente privato**. La cessione di beni immobili da parte di persone fisiche che non operano nella sfera di impresa, infatti, **non è assoggettabile a tassazione se la cessione avviene oltre i cinque anni di detenzione dell'immobile**. Pur con oggettive differenze, il chiarimento appare di nostro interesse.

Infatti, se l'Agenzia concludesse nel senso di ritenere che la stipula del contratto di **rent to buy** si pone come una **cessione immediata del bene**, si dovrebbe concludere che il **periodo di 5 anni dovrebbe essere valutato tra la data di acquisizione del bene e la data della concessione in rent to buy**.

Così, tuttavia, non è.

Infatti, l'Agenzia rileva che *“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), 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»**”*.

Tuttavia si afferma altresì che *“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 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**”*.

Ciò che conta, pertanto, è il momento della cessione effettiva del bene.