

AGEVOLAZIONI

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

di Ennio Vial

DIGITAL Seminario di specializzazione

FINANCIAL MODELING CON EXCEL

[Scopri di più >](#)

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 concladesse 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.