

IMPOSTE INDIRETTE

Rent to buy: il regime impositivo indiretto che colpisce la fase di godimento del bene

di **Federica Furlani**



L'[articolo 23 D.L. 133/2014](#), che ha normato i “**contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili**” (c.d. *rent to buy*), non ha indicato e disciplinato il relativo regime fiscale, che è stato oggetto di esame da parte dell'Amministrazione finanziaria con la circolare 4/2015, poi commentata da Assonime con la circolare 27/2015.

Ricordiamo che il **rent to buy** è definito come il contratto, diverso dalla locazione finanziaria, che prevede **l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato** imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto.

Si tratta pertanto di un **negozio 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 di 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 la fattispecie, partendo dal distinguere l'operazione nelle due fasi che la caratterizzano:

- **fase del godimento** del bene o della locazione immobiliare;

- **fase della cessione;**

in questo contributo ci soffermeremo sul **trattamento fiscale** dal punto di vista delle imposte indirette applicabile alla **prima**.

Nella **fase di godimento del bene** il regime applicabile è in linea generale quello delle **locazioni immobiliari**, con la particolarità che il canone va distinto tra la quota di canone legata al godimento dell'immobile e la quota di canone pagata a titolo di acconto del prezzo pattuito.

Alla quota di canone legata al godimento dell'immobile si applica il **regime Iva previsto per le locazioni immobiliari**. Quindi, nel caso di **fabbricati abitativi** e locatore soggetto Iva, è prevista l'esenzione salvo l'opzione per l'imponibilità (con aliquota del 10%) nei casi consentiti, da manifestarsi nel contratto di *rent to buy*; anche nel caso di **fabbricati strumentali** il regime Iva previsto è **l'esenzione** salvo l'opzione, sempre possibile, per l'imponibilità (22%), da manifestarsi anch'essa nel contratto di *rent to buy*.

La scelta circa l'esenzione o l'imponibilità Iva, ove possibile, produce i suoi effetti anche per quanto riguarda **l'imposta di registro**, a cui è assoggettata la locazione immobiliare parte del *rent to buy*.

In caso di **concedente soggetto Iva**, se la locazione ha ad oggetto fabbricati abitativi l'imposta di registro è proporzionale (con aliquota del 2%) se la locazione è esente Iva, fissa (200 euro) se è imponibile; se ha ad oggetto invece immobili strumentali è proporzionale (con aliquota dell'1%) sia che la locazione sia esente Iva che imponibile.

Se invece il **concedente non è un soggetto Iva** l'imposta di registro è sempre proporzionale, con l'aliquota del 2%, salva l'opzione, se possibile, per la cedolare secca sulle locazioni abitative.

Si evidenzia che nel caso di imposta di registro proporzionale, la base imponibile è pari alla sola quota di canone imputata a corrispettivo per il godimento, relativa all'intera durata contrattuale.

Per quanto riguarda la **quota di canone pagata a titolo di acconto del prezzo pattuito**, essa segue invece il regime previsto per i **corrispettivi delle cessioni immobiliari**.

Di conseguenza, sia nel caso di **immobili abitativi** che di **immobili strumentali** sarà imponibile Iva per obbligo (in caso di concedente impresa di costruzione o di ristrutturazione se tra la data dell'ultimazione dei lavori e la data della cessione immobiliare sono trascorsi meno di 5 anni) o per opzione quando permesso, o esente negli altri casi, con aliquota che varia a seconda della specificità degli immobili abitativi (4%, 10% o 22%) o strumentali (22%). Anche in questo caso **l'opzione per l'imponibilità** deve risultare dal contratto di *rent to buy*.

Per quanto riguarda **l'imposta di registro**, in caso di **locatore soggetto Iva**, se la locazione ha ad oggetto fabbricati abitativi è proporzionale (con aliquota del 3%) se la locazione è esente Iva, è fissa (200 euro) se è imponibile; se invece ha ad oggetto immobili strumentali è sempre fissa (200 euro) sia che la locazione sia esente Iva che imponibile.

Se, invece, il **concedente non è un soggetto Iva** l'imposta di registro è sempre proporzionale, con l'aliquota del 3%.