

## OPERAZIONI STRAORDINARIE

***Fiscalità diretta del contratto di rent to buy di azienda***

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributarî

OneDay Master

**Immobili delle imprese: fiscalità diretta**

Scopri di più

Il contratto di **rent to buy**, disciplinato dall'[articolo 23, D.L. 133/2014](#), rappresenta un particolare **negozio giuridico** nel contesto del quale è possibile individuare **gli elementi causali**:

- del **contratto di locazione**, finalizzato alla concessione in godimento di un immobile e;
- del **contratto preliminare unilaterale**, che vincola una delle sue parti a perfezionare il trasferimento del diritto, a fronte della richiesta avanzata alla controparte negoziale.

Lo schema del rent to buy si presta, inoltre, ad essere impiegato per **regolamentare altre pattuizioni contrattuali** aventi ad oggetto il godimento (ed il futuro trasferimento della proprietà) di altre tipologie di beni (diversi dagli immobili). Si pensi, ad esempio, al **trasferimento di aziende** o rami di esse.

Ai fini dell'imposizione diretta, la quota parte di canone corrisposta a titolo di corrispettivo per il godimento del compendio aziendale dovrà essere trattata fiscalmente come un **canone d'affitto**, atteso che la concessione in godimento dell'azienda è assimilata, a tutti gli effetti, ad un **normale contratto di affitto di azienda**. Diversamente, la **quota parte di canone di affitto imputata a corrispettivo della futura cessione dell'azienda** dovrà essere trattata fiscalmente come un **acconto sul prezzo di cessione**.

Il trattamento fiscale della **quota di canone relativa al godimento dell'azienda** percepita dal concedente è differente a seconda che questo **mantenga o meno la qualifica di imprenditore**. Infatti, la stipula del contratto di rent to buy avente ad oggetto **l'unica azienda del concedente** comporta, in capo a quest'ultimo, **la perdita** (almeno temporanea) dello **status di imprenditore**, sicché i canoni dal medesimo percepiti, nella misura in cui remunerano il godimento del compendio aziendale, devono essere fiscalmente considerati alla **stregua di un "reddito diverso"**, ai sensi dell'[articolo 67, co. 1, lett. h\), Tuir](#). In particolare, per quest'ultima disposizione del Tuir, il canone percepito dall'imprenditore individuale che ha **locato l'unica azienda è qualificabile**, ai fini Irpef, come **reddito diverso** (tassato per cassa), la cui base imponibile è costituita dalla differenza tra:

- **l'ammontare percepito** nel periodo di imposta e;
- le **spese specificamente inerenti alla concessione in godimento dell'azienda**, quali le spese di manutenzione e riparazione straordinaria e di ammodernamento, di cui all'[articolo 71, comma 2, Tuir](#).

La **quota di canone relativa al godimento dell'azienda** rileva, invece, in capo all'utilizzatore, secondo i criteri propri del reddito d'impresa, trattandosi di un **costo fiscalmente deducibile**. È importante precisare che, se l'utilizzatore – alla data del contratto di concessione in godimento dell'azienda – non rivestiva già la qualifica di imprenditore commerciale, la acquisisce **per effetto di tale operazione**: la quota di canone relativa al godimento dell'azienda rappresenta, quindi, per l'utilizzatore, un **costo deducibile dal reddito d'impresa** ([circolare n. 148/E/2000](#)).

La quota di canone che configura corrispettivo sul **prezzo di cessione**, avendo natura di acconto, non è soggetta ad imposizione **finché non si realizza la cessione effettiva dell'azienda**, ovvero sino a quando gli acconti versati vengono **conglomerati nel corrispettivo**.

Nell'ipotesi in cui, al termine del contratto di rent to buy, l'utilizzatore eserciti il diritto di acquisto del compendio aziendale, procedendo all'acquisizione **definitiva dell'azienda medesima**, troverà applicazione il medesimo **regime impositivo prescritto per l'ipotesi di cessione d'azienda**. Conseguentemente, la plusvalenza realizzata mediante cessione a titolo oneroso sarà costituita, ai sensi dell'[articolo 86, comma 2, Tuir](#), dalla differenza tra:

- il **corrispettivo conseguito** (al lordo degli acconti nel frattempo percepiti), al netto degli oneri accessori di diretta imputazione;
- il **costo non ammortizzato dell'azienda**.

L'[articolo 86, Tuir](#), ammette diversi criteri di imposizione del maggior **valore di realizzo dell'azienda**, a seconda della durata del possesso della stessa:

- **inferiore a tre anni**: la plusvalenza concorre a formare il reddito per l'intero ammontare nell'esercizio del realizzo;
- **almeno tre anni**: la plusvalenza può essere rateizzata in quote costanti nell'esercizio stesso e nei quattro successivi, ai sensi dell'[articolo 86, comma 4, Tuir](#);
- **oltre cinque anni**: la plusvalenza, qualora realizzata da un imprenditore individuale, può essere assoggettata a tassazione separata, ai sensi dell'[articolo 17 Tuir](#).

La **cessione dell'unica azienda dell'imprenditore individuale** in precedenza concessa in affitto genera, infatti, redditi che non hanno natura di redditi d'impresa, bensì di redditi diversi, a norma dell'[articolo 67, comma 1, lett. h\), Tuir](#): in tal caso, **non trovano applicazione le disposizioni che permettono il differimento del pagamento** dell'imposizione sulla plusvalenza e la tassazione separata.