



BILANCIO

Il rent to buy non disapplica la disciplina delle società di comodo

di Stefano Rossetti

OneDay Master

Immobili delle imprese: fiscalità diretta

Scopri di più

L'[articolo 23, D.L. 133/2014](#), ha introdotto, nel nostro ordinamento, la disciplina del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (il c.d. ***rent to buy***).

Si tratta di una fattispecie contrattuale, diversa dalla locazione finanziaria, volta a conferire al conduttore **l'immediato godimento dell'immobile, rinviando al futuro il trasferimento della proprietà del bene**, con imputazione di una parte dei canoni al corrispettivo del trasferimento.

Nello specifico viene disposto che “*i contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono 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, sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645 - bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile*” ([articolo 23, comma 1, D.L. 133/2014](#)).

Tale disposizione stabilisce, dunque, la **trascrizione dei contratti in questione**, secondo le **medesime regole dei contratti preliminari di compravendita**, prescritte dall'[articolo 2645-bis cod. civ.](#).

Sono, inoltre, estesi ai contratti di godimento in esame, gli effetti della trascrizione prevista per il contratto di locazione ultranovenne (a**rticolo 2643, comma 1, n. 8, cod. civ.**), con l'intento di **rendere opponibile a terzi** anche il contratto in questione.

Ai sensi del comma 1-bis, dell'[articolo 23, D.L. 133/2014](#), le parti sono tenute ad indicare nel contratto **la quota dei canoni imputata a corrispettivo** che deve essere restituita in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto nei termini convenuti.

In definitiva, dunque, il contratto di ***rent to buy*** si caratterizza per la presenza dei seguenti elementi:

- immediata concessione in godimento di un immobile verso il pagamento di canoni;



- diritto del conduttore di acquistare successivamente il bene;
- imputazione di una quota dei canoni, nella misura indicata nel contratto, al corrispettivo del trasferimento.

Sotto un profilo strettamente fiscale, l'Agenzia delle entrate, con la [circolare n. 4/E/2015](#), ha avuto modo di affermare che “[...] considerato che il contratto in esame comporta l'immediata concessione del godimento dello stesso a fronte del pagamento dei canoni, si ritiene che **detto godimento deve essere assimilato**, ai fini fiscali, alla **locazione dell'immobile** e, pertanto, per la quota di canone imputata al godimento dell'immobile trovano applicazione le disposizioni previste, sia ai fini delle imposte dirette che delle imposte indirette, **per i contratti di locazione**”.

La stipula di questa tipologia di contratto, tuttavia, **non preclude l'applicazione della disciplina delle società di comodo**, di cui all'[articolo 30, L. 724/1994](#).

Con la recente [risposta ad interpello n. 97/E/2024](#), l'Agenzia delle entrate ha **rigettato l'interpello disapplicativo** presentato da una società immobiliare che aveva stipulato un contratto di *rent to buy*, praticando un **canone non sufficiente a superare il test di operatività**.

In particolare, la società interpellante ha giustificato il ricorso al *rent to buy* in considerazione del fatto che la controparte - per ragioni di prudenza (dette dalla crisi post pandemica) - **aveva preferito sottoscrivere un contratto di “rent to buy”, ai sensi dell'[articolo 23, D.L. 133/2014](#), rispetto ad un acquisto immediato**.

L'Amministrazione finanziaria ha rigettato l'istanza di interpello, adducendo le seguenti motivazioni:

- “*dagli allegati all'istanza emerge che il canone pattuito a titolo di concessione del godimento dei beni risulta essere (euro zzz al mese) ictu oculi inferiore al prezzo di mercato? inoltre, non viene evidenziato alcun elemento volto a dimostrare le ragioni e/o le motivazioni poste alla base della ripartizione prevista nel contratto in parola del predetto canone tra quanto dovuto a titolo di concessione del godimento (euro zzz al mese) e quanto a titolo di caparra penitenziale (euro jjj al mese)*”;
- “*a ciò va aggiunto che nel caso prospettato non è ravvisabile alcuna volontà contraria dell'Istante alla determinazione di un esiguo canone per la concessione in godimento dei beni oggetto del contratto pattuito*”.

In sostanza, ad avviso dell'Amministrazione finanziaria, la società istante non avrebbe **adeguatamente motivato** le modalità di determinazione della **quota di canone imputabile alla concessione del bene immobile**.

La posizione espressa dall'Agenzia delle entrate **si pone in continuità** con quanto in precedenza affermato in tema di **congruità** dei canoni di locazione immobiliare ([risposta a interpello n. 53/E/2024](#)).



Anche in quell'occasione, l'Amministrazione finanziaria ha rigettato l'interpello della società istante per **mancanza di prove circa l'impatto della crisi del settore immobiliare** sulla redditività degli immobili concessi in locazione.