

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 ultranovennale ([articolo 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 (dettate 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.