

Informativa per la clientela di studio

N. 44 del 18.03.2015

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Rent to buy come soluzione alla crisi

*E' stata di recente introdotta nel nostro ordinamento la **normativa del "Rent to buy"**.*

È sicuramente una delle novità più rilevanti in campo immobiliare del 2015.

*La normativa è stata introdotta dall'art.23 del DL 12 settembre 2014, n.133, al fine di fornire i cittadini di un **nuovo strumento destinato a incoraggiare le contrattazioni immobiliari e la ripresa del mercato**.*

*È, infatti, uno schema contrattuale che pone **rimedio alla carenza di liquidità dei potenziali acquirenti**, permettendo al venditore di "finanziare" egli stesso l'acquisto.*

Di seguito riportiamo in sintesi le caratteristiche di tale contratto e un fac- simile.

Premessa

Assai diffuso rispetto al passato, il **contratto di "Rent to buy"** viene spesso adottato dalle parti come **alternativa al contratto di compravendita vero e proprio**, con la pregressa stipula di un mutuo ipotecario. Si tratta di un contratto ibrido tra la locazione e cessione di un immobile.

Se l'acquirente non ha la disponibilità finanziaria per permettersi un prezzo di acquisto in un'unica soluzione, il venditore funge da banca, sostiene l'onere finanziario, accettando di ottenere il prezzo con una rateazione convenuta. È, in sostanza, uno **schema contrattuale che pone rimedio alla carenza di liquidità** dei potenziali acquirenti, permettendo al venditore di "finanziare" egli stesso l'acquisto.

Lo schema del **"Rent to buy"** è il seguente:

- un soggetto, proprietario dell'immobile lo concede in godimento a un altro soggetto, che acquisisce il diritto all'acquisto pagando una serie di canoni; si tratta quindi di una

“concessione di godimento, in vista dell’acquisto dell’immobile stesso, oggetto di godimento, da parte di chi lo conduce per il periodo convenuto”.

Ebbene si ha **rent to buy** quando:

- VERDI concede in godimento a ROSSI il godimento di un immobile;
- VERDI concede a ROSSI il diritto di quest'ultimo (si tratta di una facoltà ad acquistare il bene, non di un obbligo), di acquistarne la proprietà entro un termine determinato;
- VERDI concede a CAIO il diritto di **imputare a prezzo, in tutto o in parte, i canoni versati.**

Nel contratto viene stabilito quale sia:

- la parte di canone che va a remunerare il **godimento del bene**;
- e quale sia invece quella porzione (che può coincidere anche con l'intero canone) che vale come **rata del prezzo dovuto** per l'acquisto.

Soggettivamente e oggettivamente non vi sono limitazioni di sorta:

- VERDI e ROSSI possono essere un privato, un professionista, un imprenditore individuale, una società o un qualunque altro ente;
- l'immobile può essere di qualunque tipo: un abitativo o un immobile strumentale.

Ambito soggettivo ed oggettivo

CONTRATTO DI RENT TO BUY	
SOGGETTO CEDENTE/ACQUIRENTE	PRIVATO/PROFESSIONISTA O IMPRENDITORE
TIPOLOGIA IMMOBILE	ABITATIVO O STRUMENTALE

Quando serve il contratto dal punto di vista economico? Quando l’acquirente non ha la disponibilità finanziaria per permettersi un prezzo di acquisto in un’unica soluzione. Il venditore funge da banca, è lui che sostiene l’onere finanziario, accettando di ottenere il prezzo con una rateazione convenuta caso per caso. È, in sostanza, uno **schema contrattuale che pone rimedio alla carenza di liquidità** dei potenziali acquirenti, permettendo al venditore di "finanziare" egli stesso l'acquisto.

Tassazione per i privati che concedono un immobile in "Rent to buy"

1° FASE DELLA LOCAZIONE

Dato che il contratto in esame comporta **l’immediata concessione del godimento** dello stesso, a fronte del pagamento dei canoni si ritiene che detto godimento debba essere assimilato, ai fini fiscali, alla **locazione dell’immobile** e, pertanto, per la quota di canone imputata al godimento

dell'immobile trovino applicazione le disposizioni previste, sia ai fini delle imposte dirette che delle imposte indirette, per i contratti di locazione.

Invece, la quota di canone che ha natura di anticipazione del corrispettivo del trasferimento deve essere assimilato, ai fini fiscali, **agli acconti prezzo della successiva vendita dell'immobile.**

CANONE – TASSAZIONE DELLE 2 QUOTE IN BASE ALLA FUNZIONE	
QUOTA RELATIVA AL GODIMENTO	TASSAZIONE PROPRIA DELLA LOCAZIONE
QUOTA ANTICIPO SUL CORRISPETTIVO	TASSAZIONE PROPRIA DELLA CESSIONE DI IMMOBILI

In sostanza, il trattamento fiscale da applicare al canone corrisposto dal conduttore deve essere diversificato in considerazione della **funzione** (godimento dell'immobile e acconto prezzo) per la quale dette somme sono corrisposte.

Con riferimento ai soggetti che non operano in regime di impresa, la **quota** del canone stabilita per la concessione in godimento dell'immobile, non essendo corrispettivo del trasferimento della proprietà dell'immobile stesso, deve essere assoggettata a imposizione in base alla disciplina dei redditi fondiari. Tale concessione in godimento dell'immobile deve essere assimilata, ai fini fiscali, alla **locazione**.

TASSAZIONE - CONCEDENTE PRIVATO - 1° FASE LOCAZIONE	
QUOTA - CANONE DI GODIMENTO	
IMPOSTE DIRETTE	- PRODUCE REDDITO FONDIARIO DA DICHIARARE NEL QUADRO B DEL 730 O RB DI UNICO PF
REGISTRO	<u>ABITATIVI O STRUMENTALI</u> - 2% PROPOZIONALE
QUOTA – CANONE – ACCONTO SUL PREZZO	
REGISTRO	<u>ABITATIVI O STRUMENTALI</u> - 3% PROPOZIONALE – MIN 200 EURO

Le quote dei canoni previste a fronte del godimento dell'immobile devono considerarsi per il proprietario/concedente quali redditi di fabbricati e devono essere assoggettate ad IRPEF in base alle regole dettate dal richiamato articolo 37, comma 4-bis, del TUIR per le locazioni, secondo cui se il 17 canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfettariamente del 5 per cento, sia

superiore al reddito medio ordinario (c.d. rendita catastale), il reddito imponibile è quello del canone di locazione al netto di tale riduzione.

Dal punto di vista del registro, per quanto attiene alla disposizione che prevede la concessione del godimento dell'immobile a fronte della corresponsione di un canone, deve essere applicata l'imposta di registro nella misura proporzionale del 2% sia con riferimento agli immobili strumentali che abitativi.

Per quanto attiene, invece, alla quota di canone da imputare a corrispettivo di vendita, deve essere applicata l'imposta di registro nella misura del 3%, ai sensi dell'articolo 9 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, sull'importo complessivo degli acconti pattuiti. Tale disposizione stabilisce, infatti, che "per gli atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale" si applica **l'imposta di registro con l'aliquota del 3%**.

Qualora l'imposta proporzionale di registro applicata in relazione al canone di locazione, unitamente all'imposta proporzionale di registro sull'acconto prezzo risulti complessivamente inferiore all'importo di euro 200, deve essere corrisposta l'imposta di registro nella misura di euro 200.

2° FASE DELLA VENDITA

In caso di **esercizio del diritto di acquisto dell'immobile** trova applicazione la normativa prevista, sia ai fini delle imposte dirette che delle imposte indirette, per i trasferimenti immobiliari. 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"*.

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.

ESEMPIO - Ad esempio, un contribuente che acquista un immobile il 3 febbraio 2014 e successivamente lo concede in locazione mediante il contratto di Rent to buy, **dovrà tassare l'eventuale plusvalenza come reddito diverso**, se il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene entro il 2 febbraio 2019.

Per l'acquirente il termine quinquennale decorrerà dalla medesima data di trasferimento della proprietà dell'immobile.

La plusvalenza sarà determinata in base all'articolo 68, comma 1, del TUIR, quale differenza positiva tra:

- il corrispettivo percepito dal conduttore-acquirente, comprensivo delle quote del canone imputate ad acconto prezzo;
- e il costo di acquisto dell'immobile.

In relazione all'atto di trasferimento dell'immobile, si applica, in generale, l'imposta proporzionale di registro, nelle misure previste dall'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR e le imposte ipotecaria e catastale nella misura di euro 50 ciascuna.

TASSAZIONE - CONCEDENTE PRIVATO – 2° FASE PERIODO DELLA CESSIONE -	
IMPOSTE DIRETTE	VA DICHIARATA TRA I REDDITI DIVERSI (art. 67 TUIR) <u>se ceduto entro i 5 anni</u> DIFFERENZA = (CORRISPETTIVO PERCEPITO DAL CONDUTTORE/ACQUIRENTE, COMPENSIVO DELLE QUOTE DEL CANONE IMPUTATE AD ACCONTO PREZZO - COSTO DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE)
REGISTRO	- SE CESSIONI ESENTI IVA art.10 c.1, n.8-bis -> 9% (immobili diversi dalla 1° casa) o 2% PROPRORZIONALE (1° casa) –minimo 1000 euro - IPO-CATASTALI 50+50

Per la determinazione **dell'imposta di registro** da applicare in sede di trasferimento, si ritiene, inoltre, applicabile la disciplina dettata dalla nota all'articolo 10 della Tariffa, Parte prima, del TUR per i **contratti preliminari di compravendita**, secondo la quale dall'imposta di registro dovuta per il contratto definitivo deve essere scomputata l'imposta di registro corrisposta in relazione agli acconti prezzo.

L'Agenzia chiarisce, poi, che l'imposta di registro corrisposta in misura proporzionale in relazione alla **caparra confirmatoria (0,50 %)**, se presente, e agli acconti prezzo (3%) deve essere scomputata dall'imposta di registro dovuta per il contratto definitivo di compravendita.

Pertanto, anche nel caso di contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, l'imposta di registro corrisposta nella misura del 3 per cento sugli acconti prezzo (se non soggetti ad IVA) o eventualmente nella misura dello 0,50 per cento sulla caparra confirmatoria, deve essere scomputata, al fine di evitare una doppia tassazione delle medesime somme, dall'imposta proporzionale di registro dovuta per il contratto definitivo di trasferimento.

Ovvio che qualora l'imposta proporzionale corrisposta per la caparra confirmatoria e per gli acconti di prezzo, risulti superiore all'imposta di registro dovuta per il contratto di compravendita definitivo, spetta il rimborso della maggiore imposta proporzionale versata, secondo le regole previste dall'articolo 77 del TUR (Circolare 29 maggio 2013, n. 18/E).

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍