

**IL CONTRATTO DI  
*RENT TO BUY*:  
INQUADRAMENTO  
CIVILISTICO E  
TRIBUTARIO**

Documento del 15 marzo 2015

**F**

**N**

**C**

**ABSTRACT**

*In considerazione della forte crisi nel settore immobiliare e delle crescenti difficoltà ad ottenere finanziamenti bancari si è diffusa in Italia una prassi contrattuale, già sviluppata nei Paesi anglosassoni, nota come rent to buy. Tale prassi è stata ora codificata dal Legislatore italiano.*

*Il d.l. 12 settembre 2014, n. 133 (decreto “Sblocca Italia”) ha introdotto, nel nostro ordinamento, la disciplina del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, prevedendo specifiche regole riguardo la trascrizione, la risoluzione per inadempimento, le ipotesi di fallimento delle parti contrattuali e le norme applicabili.*

*Partendo dalla definizione e dall’oggetto del contratto di rent to buy, il presente studio illustra la disciplina contenuta nell’ art. 23 del d.l. n. 133/2014, soffermandosi sugli effetti della trascrizione e sui profili patologici del rapporto contrattuale quali la risoluzione per inadempimento e l’ipotesi di fallimento delle parti contrattuali, per poi approfondirne le implicazioni fiscali, con riguardo alle imposte dirette ed indirette, distinguendo la fase di “godimento” da quella di “trasferimento” dell’immobile e le ipotesi in cui le parti contraenti agiscono come privati oppure in regime di impresa.*

**ABSTRACT**

***THE RENT TO BUY CONTRACT - A CIVIL AND TAXATION LAW FRAMEWORK\****

*Due to the severe crisis of the real estate industry and the growing difficulties in obtaining bank financing, a contractual practice developed in Anglo-Saxon countries, known as rent to buy, caught on also in Italy and has now been codified by the Italian legislator.*

*The decreto legge 12 September 2014, n. 133 (so called “decreto Sblocca Italia”) has introduced in our jurisdiction the discipline of the enjoyment contract aimed at the future transfer of the real estate, providing specific rules for the transcription, termination for breach of contract, insolvency of the parties to a contract and applicable provisions.*

*Starting from the definition and the subject matter of the rent to buy contract, this study illustrates the content of Art. 23 of the decreto legge n. 133/2014, examining the effects of the transcription and the non-performance of a contract, such as the termination for breach of contract and the insolvency of the parties to a contract. Then, the fiscal implications - regarding direct and indirect taxes - are considered, distinguishing the phase of the enjoyment from that of the transfer of the real property and the cases in which the parties to a contract are private citizens or enterprises.*

\* Traduzione a cura dell’Ufficio traduzioni CNDCEC

**PARTE PRIMA**

**IL CONTRATTO DI *RENT TO BUY* - INQUADRAMENTO CIVILISTICO**

**Sommario:** 1. Definizione e oggetto del *rent to buy*. – 2. Forma e trascrizione del contratto di *rent to buy*. – 3. Le parti contraenti e la tipologia di immobili oggetto del *rent to buy*. – 3.1. Il fallimento delle parti. – 4. Inadempimento e risoluzione del contratto. – 5. Norme applicabili

**1. Definizione e oggetto del *rent to buy***

L'art. 23 del d.l. 12 settembre 2014, n. 133,<sup>1</sup> denominato "Sblocca Italia", nel regolamentare una prassi già precedentemente diffusa, quella del c.d. *rent to buy*, ha introdotto nel nostro ordinamento, una disciplina specifica per i contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili.<sup>2</sup>

Lo schema contrattuale del *rent to buy* rappresenta un incentivo alla compravendita di immobili, in considerazione della forte crisi nel settore immobiliare e delle crescenti difficoltà ad ottenere finanziamenti bancari,<sup>3</sup> soddisfacendo al contempo due esigenze: quella di rinviare, ad un momento futuro, l'impegno finanziario del conduttore/promissario acquirente che, non avendo, nell'immediato, le risorse finanziarie per l'acquisto dell'immobile (o per impossibilità di ottenere un mutuo, o che pur ottenendolo, non dispone della liquidità iniziale necessaria per dare l'acconto richiesto sul prezzo dell'immobile) può averne subito la disponibilità in godimento, corrispondendo al proprietario i canoni mensili che poi recupererà (in tutto o in parte) imputandoli al prezzo finale come acconto e pertanto riducendolo;<sup>4</sup> il futuro venditore può invece ottenere una

---

<sup>1</sup> Pubblicato in G.U. n. 212 del 12.9.2014, in vigore dal 13 settembre 2014, convertito in legge 11 novembre 2014, n. 164, in Suppl. ord. alla G.U. n. 262 dell'11.11.2014, in vigore dal 12 novembre 2014.

<sup>2</sup> Le operazioni di *rent to buy* diffuse nella prassi si basavano su elementi negoziali riconducibili ai tipi contrattuali della locazione, del contratto preliminare o della compravendita con riserva di proprietà. Nel più ampio ambito dei trasferimenti con pagamento di prezzo differito, si distinguono: la vendita con riserva della proprietà (art. 1523 c.c.), e la locazione con clausola di trasferimento della proprietà al pagamento dei canoni pattuiti (art. 1526, comma 3, c.c.).

Il *rent to buy*, si è sviluppato nei Paesi anglosassoni quali Stati Uniti, Australia, Regno Unito ed Irlanda, negli anni cinquanta, come metodo di compravendita immobiliare in seguito alla crisi dei mutui *sub-prime*, quale soluzione ideale per il mercato immobiliare residenziale. Accanto a tale forma si sono diffuse anche ulteriori tipologie contrattuali quali il *buy to rent* e l' *help to buy*: la prima prevede la stipula di un contratto di compravendita immediatamente traslativo della proprietà con la particolare pattuizione per la quale il prezzo è dilazionato e con la previsione che in caso di inadempimento del compratore, il venditore torna proprietario; nell' *help to buy*, si stipula invece un contratto preliminare con pagamento dilazionato di caparre e di acconti fino al 20-30% del prezzo pattuito, in modo da poter poi finanziare il restante 80-70% del prezzo. Cfr. A. Busani, *L'affitto porta alla proprietà - Le formule contrattuali che facilitano gli scambi in periodo di crisi*, in *Le nuove compravendite*, inserto de Il Sole 24 ore del 13 maggio 2013.

<sup>3</sup> Come si legge nella Relazione al Disegno di Legge per la conversione del d.l. 12 settembre 2014, n. 133, pag. 25: «L'intervento riveste carattere di urgenza in quanto è finalizzato a favorire la ripresa delle contrattazioni immobiliari, soprattutto con riferimento a quelle categorie che hanno maggiori difficoltà ad acquistare per contanti».

<sup>4</sup> Oltre al vantaggio di poter dilazionare il prezzo di acquisto, rinviando, ad un momento successivo, l'acquisto della proprietà dell'immobile, l'acquirente può ottenere anche ulteriori vantaggi quali un notevole risparmio di interessi passivi rispetto all'acquisto tradizionale mediante un mutuo, in quanto il costo dell'affitto potrà essere più basso della rata di mutuo comprensiva degli interessi passivi. Inoltre, anche qualora il conduttore stipulasse

redditività, nell'immediato, dall'immobile, in attesa della vendita e può inoltre individuare da subito il futuro acquirente.

Il comma 1 dell'art. 23 definisce tali tipologie contrattuali come «*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*».<sup>5</sup>

Il legislatore specifica che i contratti in esame sono «*diversi dalla locazione finanziaria*» escludendo, pertanto, dall'ambito di applicazione della nuova disciplina, il *leasing* finanziario;<sup>6</sup> non è però indicato se trattasi di *leasing* c.d. tradizionale o di godimento, oppure se di *leasing* traslativo, potendo rientrare entrambe le figure contrattuali nell'ambito del *leasing* finanziario.<sup>7</sup> Il contratto in esame si configura pertanto come una «*nuova tipologia contrattuale a valenza generale*» e come tale ha una sua causa legislativamente determinata.<sup>8</sup>

L'operazione di *rent to buy* si articola in due fasi: nella prima (*rent*), si realizza il godimento immediato dell'immobile a fronte del pagamento di un canone; nella seconda (*buy*), il conduttore ha la facoltà di esercitare il diritto di acquisto del bene, imputando al prezzo di vendita dell'immobile, una quota parte del canone indicata nel contratto. Dalla disposizione in esame si evince che la successione tra le due fasi non è né obbligatoria né automatica, ma soltanto eventuale dato che l'acquisto dell'immobile è un «*diritto per il conduttore*» ma non un obbligo. Il contratto di godimento in esame è finalizzato al trasferimento dell'immobile, in quanto attribuisce al conduttore il diritto di acquistare il bene concesso in godimento; il conduttore ha infatti il diritto di manifestare, entro un determinato termine, la propria volontà di acquistare l'immobile oggetto della locazione; si deduce che il locatore ha di conseguenza l'obbligo di cedere l'immobile al prezzo stabilito. Il conduttore ha inizialmente il diritto di godimento; successivamente, previa dichiarazione d'acquisto al concedente, manifesta la volontà di acquistare il diritto di proprietà.<sup>9</sup>

---

un mutuo al termine della locazione, l'importo da chiedere sarà, di certo, più basso di quello che si sarebbe chiesto all'inizio e di conseguenza gli interessi complessivi saranno più bassi.

<sup>5</sup> Cfr. art. 23 co. 1, d.l. 12 settembre 2014, n. 133.

<sup>6</sup> Il contratto di *leasing* si differenzia dal contratto in esame, in quanto si configura come fattispecie socialmente tipica con causa di finanziamento, in cui il concedente è qualificato professionalmente come intermediario finanziario: l'utilizzatore chiede ad una società di *leasing* di acquistare da un fornitore la proprietà di un bene, per poi concederlo in godimento al primo a fronte del versamento di un corrispettivo periodico. Nel *leasing*, il capitale viene di solito restituito a quote crescenti e non a rate costanti; solitamente il maxicanone iniziale è molto elevato, mentre nel *rent to buy* l'anticipo è in genere limitato e gran parte del prezzo viene pagato al termine del contratto di godimento.

<sup>7</sup> Cfr. Cass., sez. un., 7 gennaio 1993, n. 65 secondo cui: «*Nell'ambito del leasing finanziario, sono individuabili due distinte figure contrattuali. Nella prima, corrispondente a quella tradizionale, l'utilizzazione della res da parte del concessionario, dietro versamento dei canoni all'uopo previsti, si inquadra, secondo la volontà delle parti, in una funzione di finanziamento a scopo di godimento del bene per la durata del contratto, conforme alla potenzialità economica del bene stesso, onde i canoni costituiscono esclusivamente il corrispettivo di tale godimento; nella seconda, invece, le parti al momento della formazione del consenso prevedono che il bene, avuto riguardo alla sua natura, all'uso programmato ed alla durata del rapporto, è destinato a conservare, alla scadenza contrattuale, un valore residuo particolarmente apprezzabile per l'utilizzatore, in quanto notevolmente superiore al prezzo di opzione, sicché il trasferimento del bene all'utilizzatore non costituisce, come nel leasing tradizionale, un'eventualità del tutto marginale ed accessoria, ma rientra nella funzione assegnata dalle parti al contratto*».

<sup>8</sup> Cfr. la Relazione al Disegno di Legge per la conversione del d.l. 12 settembre 2014 n. 133, pag. 25.

<sup>9</sup> Come previsto nello schema contrattuale del *rent to buy*, proposto dal Consiglio Nazionale del Notariato, per l'esercizio del proprio diritto di acquisto, la parte conduttrice dovrà inviare, alla parte concedente, entro il termine per l'acquisto previsto nel contratto, apposita dichiarazione scritta da cui risulti la propria volontà di

Il “diritto per il conduttore” di acquistare l’immobile (*rectius*, il diritto di *proprietà* sullo stesso, come più correttamente si esprime il comma 1-*bis*) entro un termine determinato, si evince espressamente dai commi 1 e 1-*bis* dell’art. 23. Inoltre, dato che è prevista la trascrizione del contratto a norma dell’art. 2645-*bis* c.c. (*infra* par. 2) e l’applicazione dell’art. 2932 del codice civile (*infra* par. 4) che prevede il diritto all’esecuzione in forma specifica dell’obbligo di contrarre, in caso di inadempimento, si deduce l’obbligo unilaterale del concedente/promittente alienante di trasferire, entro il termine stabilito e con successivo contratto traslativo, la proprietà dell’immobile al conduttore, cui si contrappone il diritto-facoltà di quest’ultimo di acquistare.

La compravendita dell’immobile si realizza, pertanto, solo nel momento in cui il conduttore decide di esercitare il diritto di acquisto. Il termine per esercitare il diritto di acquistare l’immobile è stabilito dalle parti, entro un massimo di dieci anni.

Nel contratto viene poi stabilita quale sia la “*parte di canone*” che va a remunerare il godimento del bene e quale quella da imputare al corrispettivo del trasferimento come anticipazione del corrispettivo del trasferimento. È pertanto rimessa all’autonomia contrattuale la determinazione del *quantum* della “*parte di canone*” da imputarsi al corrispettivo.<sup>10</sup> Come previsto dal co. 1-*bis* dell’art. 23, le parti definiscono in sede contrattuale “*la quota dei canoni imputata al corrispettivo*” che il concedente deve restituire qualora non venga esercitato il diritto di acquistare la proprietà dell’immobile nel termine stabilito.<sup>11</sup> Si evidenzia che la legge si riferisce solo ad una “*quota*” della “*parte*” dei canoni imputata a corrispettivo; sarebbe pertanto opportuno che l’importo complessivo dei canoni sia più elevato rispetto ad un normale canone di locazione al fine di garantire il proprietario per l’eventuale danno subito per non aver potuto concludere altri affari.

## **2. Forma e trascrizione del contratto di *rent to buy***

I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili sono trascritti nei registri immobiliari ai sensi dell'articolo 2645-*bis* codice civile.<sup>12</sup> Dato il rinvio all’articolo 2645-*bis* c.c., tali contratti sono soggetti agli obblighi di trascrizione propri dei contratti preliminari di compravendita; di qui la tesi per cui quello delineato nell’art. 23 del d.l. n. 133/2014 sarebbe un negozio a causa mista.<sup>13</sup> La trascrizione rende il contratto opponibile ai terzi garantendo il futuro acquirente da eventuali atti di disposizione del bene che il proprietario possa porre in essere successivamente alla conclusione del contratto, quali ad esempio la vendita dell’immobile ad un

---

esercitare il diritto di acquisto, e da spedirsi con lettera raccomandata A.R. o con posta elettronica certificata. L’atto finale di trasferimento dell’immobile dovrà essere stipulato entro i trenta giorni successivi alla ricezione della dichiarazione di acquisto, nella forma dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai fini della sua trascrizione.

<sup>10</sup> Come si legge nella Relazione al Disegno di Legge per la conversione del d.l. 12 settembre 2014, n. 133, pag. 25 «*la disciplina proposta è “a maglie larghe”, per consentire all’autonomia privata di meglio modulare il contenuto del contratto in funzione delle specifiche esigenze e nell’ottica del miglior soddisfacimento degli interessi di entrambe le parti*».

<sup>11</sup> Comma inserito dalla legge di conversione 11 novembre 2014, n. 164.

<sup>12</sup> Cfr. art. 23, comma 1, d.l. n. 133/2014. Cfr. A. Busani, *Rent to buy trascritto per 10 anni*, in *Il Sole 24 ore* del 17/09/2014, pag. 40, secondo cui l’avvenuta regolamentazione del *rent to buy* serve anzitutto per permetterne la trascrivibilità nei Registri Immobiliari, sempre che la stipula avvenga nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata.

<sup>13</sup> Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili presenta elementi negoziali riconducibili ai tipi contrattuali della locazione e del contratto preliminare.

altro soggetto o l'iscrizione di un'ipoteca sul bene o la trascrizione di un pignoramento o la costituzione di qualsiasi altro diritto pregiudizievole.<sup>14</sup> Nonostante il rinvio all'art. 2645-bis c.c., gli effetti della trascrizione del contratto di godimento, con diritto di acquisto hanno, invece, una durata più ampia di quella prevista per il contratto preliminare di compravendita immobiliare.<sup>15</sup> Ai sensi del comma 3 dell'art. 23 è infatti disposto che «*il termine triennale previsto dal comma terzo dell'articolo 2645-bis del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni*».<sup>16</sup> L'operazione economica ha pertanto un vincolo temporale di dieci anni, superati i quali, viene meno l'effetto della opponibilità ai terzi dettato a garanzia della parte interessata all'acquisto dell'immobile.

Con riguardo alla trascrizione, sempre nel primo comma della disposizione in esame, vi è un ulteriore rinvio nel senso che «*la trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile*».<sup>17</sup> Al riguardo, si nota che il riferimento alla disposizione sulle locazioni ultranovennali attiene sempre alla pubblicità dichiarativa, non apparendo di immediata comprensione l'utilizzo della particella “anche”. Pertanto, trattandosi in entrambi i casi di pubblicità dichiarativa, alcuni hanno criticato la tecnica legislativa laddove utilizza l'avverbio “anche” con riferimento alla trascrizione ai sensi dell'art. 2643, co. 1, n. 8.<sup>18</sup>

Ai contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili si applica inoltre l'art. 2668, quarto comma, in tema di cancellazione della trascrizione del preliminare.

Pur mancando un'espressa previsione sulla forma, il rinvio all'art. 2645-bis c.c. ne prescrive indirettamente la forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata.<sup>19</sup>

### **3. Le parti contraenti e la tipologia di immobili oggetto del *rent to buy***

L'art. 23 del d.l. n. 133/2014 non contiene alcun riferimento alla qualità delle parti contraenti né alla natura dell'immobile, né prevede alcuna limitazione in merito. In assenza di qualsiasi preclusione normativa, i contraenti possono essere privati, professionisti, esercenti attività di impresa (imprenditori individuali o società) o qualunque altro ente.

Con riguardo alla tipologia degli immobili oggetto del *rent to buy*, deve ritenersi ricompresa nella previsione normativa qualsiasi tipologia di immobili, dunque, sia quelli abitativi che quelli strumentali (appartamenti, autorimesse, cantine, negozi, uffici, capannoni e negozi) ed anche terreni. L'unico riferimento alla tipologia di immobili, seppure indirettamente, è contenuto nella

---

<sup>14</sup> Secondo la dottrina dominante (G. Gabrielli, *La pubblicità immobiliare del contratto preliminare*, in Rivista di diritto civile 1997, pag. 534; G. Cian, *La trascrivibilità del preliminare*, in Studium Iuris 1997, pag. 217) la trascrizione ha il c.d. effetto prenotativo, sicché l'opponibilità deriverebbe dalla successiva trascrizione del definitivo ma sarebbe più corretto attribuire alla trascrizione del preliminare un effetto di autonoma opponibilità. Il promissario acquirente è dunque tutelato, senza soluzione di continuità, prima dalla trascrizione del preliminare e poi, quando acquisterà il diritto reale, dalla trascrizione del definitivo. Cf. F. Gazzoni, *Manuale di diritto privato*, Napoli, Edizioni scientifiche Italiane, 2000 pp. 862-863.

<sup>15</sup> Tale trascrizione “protegge” il promissario acquirente al massimo per tre anni. Cfr. A. Busani, *Rent to buy trascritto per 10 anni*, in Il Sole 24 ore del 17/09/2014, pag. 40.

<sup>16</sup> Cfr. art. 23 co. 3, d.l. n.133/2014.

<sup>17</sup> Cfr. art. 23, comma 1, del d.l. n. 133/2014.

<sup>18</sup> Cfr. V. Cuffaro, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, in Corriere giuridico 1/2015, pag. 6.

<sup>19</sup> Secondo la previsione di cui all'art. 2645-bis c.c. i contratti preliminari devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente: ciò in quanto il contratto è soggetto al regime di pubblicità proprio del contratto preliminare.

norma,<sup>20</sup> in cui è previsto che, qualora il *rent to buy* abbia ad oggetto un'abitazione, si applica il divieto di cui all'art. 8 del d.l. 20 giugno 2005, n. 122;<sup>21</sup> si osserva che quest'ultimo decreto detta disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, pertanto il rinvio fa supporre che siano oggetto di *rent to buy* anche le abitazioni in costruzione.

Per le imprese di costruzione il *rent to buy* potrebbe rappresentare un incentivo per promuovere l'acquisto di costruzioni di recente realizzazione da parte di imprenditori ed un valido strumento per pagare le rate del mutuo originariamente contratto per la costruzione, consentendo al contempo, di alienare immobili invenduti; d'altronde, l'intervento legislativo si colloca nel Titolo del Capo V del provvedimento: «*Misure per il rilancio dell'edilizia*».<sup>22</sup>

Qualora i contratti in esame abbiano ad oggetto abitazioni, come previsto dall'art. 23 co. 4, ne è vietata la stipula, nel caso in cui l'immobile sia gravato da ipoteca, a meno che anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto al frazionamento della stessa, alla cancellazione o alla suddivisione del mutuo originariamente stipulato dall'impresa costruttrice in quote. Per il conduttore, tale previsione rappresenta un ulteriore strumento di tutela dato che, in mancanza di tale divieto, potrebbe trovarsi ad acquistare un'immobile su cui grava un'ipoteca che dovrà poi provvedere a cancellare, dopo aver pagato regolarmente i canoni.<sup>23</sup>

### 3.1. Il fallimento delle parti

La disciplina in esame contempla una specifica garanzia per il conduttore, anche in caso di fallimento del proprietario poiché prevede la prosecuzione del rapporto contrattuale;<sup>24</sup> dato il rinvio all'*articolo 67, terzo comma, lettera c) l.f.* e successive modificazioni,<sup>25</sup> tali contratti non sono esposti all'azione revocatoria, nei limiti di quanto previsto dall'articolo sopramenzionato secondo cui non sono infatti soggetti all'azione revocatoria «*le vendite ed i preliminari di vendita trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile, i cui effetti non siano cessati ai sensi del comma terzo della suddetta disposizione, conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e*

<sup>20</sup> Cfr. art. 23, co. 4, d.l. n. 133/2014.

<sup>21</sup> Cfr. art. 23, co. 4, d.l. n. 133/2014 che richiama il divieto di cui al d.l. n. 122/2005. Il d.l. n. 122/2005 - *Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210* è pubblicato in G.U. n.155 del 6-7-2005. L'art. 8 del d.l. 122/2005 dispone in materia di obbligo di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca antecedente alla compravendita.

<sup>22</sup> Come si legge nella Relazione al Disegno di Legge per la conversione del d.l. 12 settembre 2014, n. 133, pag. 25: «*La proposta, fermo restando l'intervento di housing sociale di cui all' articolo 8 del decreto-legge n. 47 del 2014, che prevede un contratto standardizzato, introduce nel nostro ordinamento il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, quale nuova tipologia contrattuale a valenza generale, al fine di consentire ai costruttori o proprietari di immobili di utilizzare, con riferimento a tutte le categorie di immobili e non solo a quelli di edilizia residenziale, questo nuovo strumento, già in uso negli altri Paesi europei*».

<sup>23</sup> Cfr. art. 23, co. 4, d.l. n. 133/2014.

<sup>24</sup> Con riguardo all'aspetto applicativo del *rent to buy* in ambito fallimentare, il Tribunale di Verona in data 12 dicembre 2014, nell'ambito della procedura fallimentare 95/2014, esprimendosi su un'istanza formulata da un potenziale acquirente, ha dato il via libera al contratto di *rent to buy* per la liquidazione della massa immobiliare dell'azienda fallita, offrendo ai curatori fallimentari uno strumento di valorizzazione dei beni appresi alla massa alternativo e molto appetibile per il mercato, ma con limiti ben precisi legati alle caratteristiche della procedura medesima. Non risultando applicabile la disciplina del contratto di locazione con particolare riferimento alla durata minima, le parti possono determinarsi in maniera autonoma ma, in ogni caso, non è possibile una durata del contratto che superi i tempi della "ragionevole durata della procedura" che viene fissata in tre anni. Cfr. G.Costa, G. Gatti, *Il "rent to buy" fa ingresso nel fallimento*, in *Il Sole 24 ore* del 04/03/2015 pag. 40.

<sup>25</sup> Cfr. art. 23, co. 6 d.l. n. 133/2014.

*affini entro il terzo grado ovvero immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività d'impresa dell'acquirente, purché alla data di dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio».*<sup>26</sup>

In caso di fallimento del conduttore, si applica invece l'articolo 72 l.f. e successive modificazioni; se pertanto il contratto è ancora ineseguito o non compiutamente eseguito da entrambe le parti, l'esecuzione del contratto rimane sospesa fino a quando il curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, dichiara di subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal medesimo. È inoltre previsto che se il curatore si scioglie dal contratto, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 23, per cui il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, cioè anche per la quota parte imputata al prezzo dovuto per l'acquisto, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.<sup>27</sup>

#### **4. Inadempimento e risoluzione del contratto**

In caso di inadempimento si applica l'art. 2932 c.c. in forza del rinvio compiuto dal comma 3 dell'art. 23; pertanto, se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, la parte adempiente potrà chiedere al giudice una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso. Si pensi, ad esempio, all'ipotesi di inadempimento del concedente relativamente all'obbligo di stipulare il contratto di compravendita alla scadenza del periodo di godimento, nel caso in cui il conduttore abbia espresso la volontà di esercitare il diritto di acquisto; in tale ipotesi, non potendo quest'ultimo acquistare l'immobile, potrà esperire l'azione di esecuzione in forma specifica potendo ottenere dal giudice una sentenza produttiva degli effetti del contratto non concluso, purché non sia stato inadempiente all'obbligo di corresponsione dei canoni.<sup>28</sup>

Qualora invece, il conduttore opti per il rimedio della risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 c.c., l'art. 23, al comma 5, prevede che il concedente/proprietario debba restituire al conduttore la quota parte dei canoni che è stata contrattualmente imputata al prezzo di vendita, maggiorata degli interessi legali.<sup>29</sup> Il credito del conduttore gode del privilegio speciale che si origina con la trascrizione del contratto nei Registri immobiliari (*infra* par. 5).

---

<sup>26</sup> Il co. 3 dell'art. 2465-bis c.c. prevede che «*gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2)*»; come già esposto, nel caso di contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, ai sensi del comma 3 dell'art. 23 d.l. 133/2014 è infatti disposto che «*il termine triennale previsto dal comma terzo dell'articolo 2645-bis del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni*». *Infra* par. 2.

<sup>27</sup> Cfr. art. 23, co. 6 d.l. n. 133/2014.

<sup>28</sup> Il co. 2 dell'art. 2932 c.c. prevede infatti che se si tratta di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto, la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegue la sua prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile.

<sup>29</sup> Come precedentemente esposto, le parti definiscono in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito. Cfr. art. 23, co. 1-bis, d.l. 133/2014. *Supra* par.1.

Nell'opposta ipotesi di inadempimento del conduttore, qualora il concedente non ritenga conveniente esperire l'azione esecutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c., specie nel caso in cui quest'ultimo non abbia le risorse finanziarie necessarie all'acquisto dell'immobile oggetto del *rent to buy*, questi può optare per la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore. In tal caso il concedente/proprietario, ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce i canoni, per intero, a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.<sup>30</sup>

Una specifica ipotesi di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore è poi prevista in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, da parte del medesimo, di un numero minimo di canoni stabilito dalle parti al momento della sottoscrizione del contratto e che comunque non deve essere inferiore ad 1/20 del loro numero complessivo, vale a dire pari al 5% del totale dei canoni.<sup>31</sup>

## 5. Norme applicabili

Oltre alle norme in tema di trascrizione di cui agli artt. 2645-*bis* e 2463 co.1, c.c., ai contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, come disposto dal comma 3 dell'art. 23, si applica l'art. 2668, quarto comma, relativo alla cancellazione della trascrizione del preliminare, l'art. 2775-*bis* c.c. relativo al privilegio speciale sull'immobile a garanzia dei crediti del conduttore/promissario acquirente in caso di inadempimento del concedente, e l'art. 2825-*bis* c.c. relativo all'ipoteca iscritta sul bene oggetto del contratto preliminare.<sup>32</sup>

Ai contratti in esame «*si applicano altresì le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonché degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili*». <sup>33</sup> Il richiamo a tali norme previste per l'usufrutto riguarda solamente alcuni specifici aspetti quali: l'obbligo di redazione dell'inventario da parte del conduttore (art. 1002 co. 2 c.c.), la prestazione di idonea garanzia (art. 1002 co. 3, c.c. e 1003 c.c.) prima di conseguire il possesso del bene oggetto del *rent to buy* e la ripartizione delle spese. Le spese ed, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria del bene concesso in godimento sono a carico del conduttore (art. 1004 c.c.), nonché le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento dei suoi obblighi di ordinaria manutenzione (art. 1004 co.2 c.c.); mentre quelle straordinarie sono a carico del proprietario (art. 1005 co. 1 c.c.); il conduttore deve corrispondere al proprietario l'interesse delle somme spese per le riparazioni straordinarie (art. 1005 co. 3); <sup>34</sup> se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è facoltà del conduttore farle eseguire a proprie spese, che gli devono poi essere rimborsate (art. 1006 c.c.). Gli

<sup>30</sup> Cfr. art. 23, co. 5 d.l. n. 133/2014.

<sup>31</sup> Cfr. art. 23, co. 2 d.l. n. 133/2014. A tal proposito, si ipotizzi un contratto in cui le parti convengono la corresponsione di 100 canoni mensili; le parti possono prevedere la risoluzione per il mancato pagamento di un numero di 6 canoni (maggiore di  $100/20=5$ ), anche non consecutivo; dunque, è bene ricordare, che il mancato pagamento di una sola mensilità non comporta la risoluzione del contratto.

<sup>32</sup> In base a tale disposizione, l'ipoteca iscritta sull'edificio o complesso condominiale, anche da costruire o in corso di costruzione, a garanzia di finanziamento dell'intervento edilizio (ai sensi degli articoli 38 e seguenti del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385) prevale sulla trascrizione anteriore dei contratti preliminari di cui all'articolo 2645-*bis*, limitatamente alla quota di debito derivante dal suddetto finanziamento che il promissario acquirente si sia accollata con il contratto preliminare o con altro atto successivo.

<sup>33</sup> Cfr. art. 23, co. 3, d.l. n. 133/2014.

<sup>34</sup> Sono riparazioni straordinarie quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, muri di sostegno o di cinta sono a carico del proprietario. Cfr. art. 1005 co. 2, c.c.

artt. 1007-1012-1013 c.c. disciplinano rispettivamente le ipotesi di rovina parziale di edificio accessorio, di usurpazioni e la ripartizione delle spese per le liti.

Il richiamo alle norme previste in tema di usufrutto per la disciplina del godimento nella fase precedente l'acquisto della proprietà dell'immobile e non al contratto di locazione, sembrerebbe confermare la tesi secondo cui i rapporti tra concedente e conduttore non trovino fonte nella legislazione in tema di locazione, sia ordinaria che speciale, ma direttamente dall'articolo 23 del d.l. n. 133/2014. Ne deriverebbe, pertanto, l'inapplicabilità in via diretta delle norme specificamente dedicate ad altri contratti tipici, ed in particolare della disciplina vincolistica dettata dalla legge 392/1978 in tema di locazione di immobili urbani e dalla legge 431/1998 in tema di locazione di immobili ad uso abitativo.<sup>35</sup>

Gabriella Trinchese – 15 marzo 2015

---

<sup>35</sup> Considerato che il *rent to buy* è uno schema contrattuale a sé stante rispetto alla «normale» locazione, e quindi caratterizzato da norme assai specifiche e non da quelle che il Codice civile e la legislazione speciale rivolgono al «normale» contratto di locazione, trattandosi di un contratto diverso dalla locazione, non dovrebbero rendersi applicabili. Ne consegue, ad esempio, che il contratto di *rent to buy* è completamente svincolato dalla disciplina della durata minima dei contratti, del loro automatico rinnovo, della disdetta per impedirne il rinnovo, eccetera. Cfr. A. Busani, E. Lucchini Guastalla, *Il «rent to buy» non è affitto*, in *Il Sole 24 ore* del 24.09.2014, pag. 40.

## PARTE SECONDA

### IL CONTRATTO DI *RENT TO BUY* - INQUADRAMENTO TRIBUTARIO

**Sommario:** 1. Premessa. – 2. Applicazione delle imposte indirette al *rent to buy*. – 2.1. Fase di godimento dell’immobile. – 2.1.1. La registrazione del contratto e la relativa trascrizione. 2.1.2. – Applicazione dei tributi indiretti nel caso in cui il locatore/ venditore non agisca in qualità d’imprenditore. – 2.1.3. – Applicazione dei tributi indiretti nel caso in cui il locatore/venditore agisca in qualità d’imprenditore. – 2.2. Fase di esercizio del diritto e trasferimento dell’immobile. – 2.2.1. Denuncia dell’esercizio del diritto di acquisto e iscrizione dell’ipoteca legale. – 2.2.2. Applicazione dei tributi indiretti nel caso in cui il locatore/venditore non agisca in qualità d’imprenditore. – 2.2.3. Applicazione dei tributi indiretti nel caso in cui il locatore/venditore agisca in qualità d’imprenditore. – 2.3. Conclusioni. – 3. La risoluzione del contratto di *rent to buy* per inadempimento (imposte indirette). – 4. Applicazione delle imposte dirette al *rent to buy*. – 4.1. Prospettiva del locatore/venditore. – 4.1.1. Locatore/venditore che non agisce in qualità d’imprenditore. – 4.1.1.1. Fase di godimento dell’immobile. – 4.1.1.2. Fase del trasferimento dell’immobile. – 4.1.2. Locatore/venditore che agisce in qualità d’imprenditore. – 4.1.2.1. Fase di godimento dell’immobile. – 4.1.2.2. Fase del trasferimento dell’immobile. – 4.2. Prospettiva del conduttore/acquirente. – 4.2.1. Conduttore/acquirente che non agisce in qualità d’imprenditore. – 4.2.1.1. Fase di godimento dell’immobile. – 4.2.1.2. Fase del trasferimento dell’immobile. – 4.2.2. Conduttore/acquirente che agisce in qualità d’imprenditore. – 4.2.2.1. Fase di godimento dell’immobile. – 4.2.2.2. Fase del trasferimento dell’immobile. – 5. La risoluzione del contratto di *rent to buy per inadempimento* (imposte dirette).

#### 1. Premessa

Come già chiarito nella prima parte, con l’introduzione del contratto di *rent to buy*, sono stati eliminati dubbi, riflessioni e speculazioni, soprattutto di ordine civilistico, di ciò che, da dottrina risalente<sup>1</sup>, fu definito “locazione-vendita”. In tale forma contrattuale era possibile ravvisare la combinazione di elementi tipici della locazione, del contratto preliminare e della compravendita. Si facevano confluire in tale categoria una serie di contratti diversi come, per esempio, “la locazione con opzione di acquisto”, “la locazione con vincolo di acquisto”, “la locazione collegata con un contratto preliminare di compravendita” a cui far seguire un contratto di compravendita vero e proprio, il cosiddetto *help to buy* o anche il *buy to rent*. Si discuteva, ma nei fatti si discute ancora (o, meglio, bisognerebbe discuterne), inoltre, sull’inquadramento sistematico di questa forma contrattuale: si tratta di un contratto atipico?<sup>2</sup> Di un contratto complesso?<sup>3</sup> Di contratti

<sup>1</sup> Cfr. Bianca, *La vendita e la permuta*, in *Trattato di diritto civile italiano*, vol. VII, T. I, 1, Torino 1993, p. 56 e ss.; Cautadella, *La donazione mista*, Milano 1970, p. 93 e ss.; De Stefano D., De Stefano F., Stucchi, De Marchi, *Help to buy, favorire la ripresa delle transazioni immobiliari*, in *Federnotizie* 2012, p. 42 e ss.; Tassinari, *Dal contratto di rent to buy al contratto di buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi, cautele negoziali*, in [www.insignum.it](http://www.insignum.it).

<sup>2</sup> Cfr. Consiglio Nazionale del Notariato, *Studio n. 490-2013/T*; Russo, *Profili civilistici e fiscali dell’operazione di “rent to buy”*, in *Pratica fiscale e professionale* n. 43, 2013, p.37 e ss.; Centore, *Le regole IVA per il “Rent To Buy”*, in *L’IVA* n. 1, 2015, p.15. attualmente, considerata l’introduzione della norma civilistica, si può affermare che è stato tipizzato un contratto atipico.

<sup>3</sup> Cfr. Agenzia Entrate, *Circolare n. 4/E/2015*, punto 2; in modo contraddittorio (dal momento che il contratto complesso non può essere confuso con il contratto atipico e nemmeno con i contratti collegati – cfr. al proposito la chiarissima sentenza della Corte di Cassazione, SS. UU., 7930/2008, in cui viene specificato che il contratto atipico si differenzia dal contratto complesso per la ‘novità’ della causa e della funzione economico-sociale che esso reca, mentre il contratto complesso rappresenta finalità già garantite e protette dall’ordinamento. Questa sentenza interessantissima contiene inoltre le definizioni di contratto misto e di contratti collegati); infatti

collegati?<sup>4</sup> Questa discussione, apparentemente priva di conseguenze pratiche (ma si rinvia al proposito al par. 2.3.), almeno a livello fiscale, ma pure a livello pratico civilistico, si è poi esaurita “tagliando la testa al toro”: il *rent to buy* (di seguito RtB) è un forma contrattuale “nuova”<sup>5</sup>, ossia, se ne potrebbe dedurre, attualmente tipizzata. Ma questa conclusione, alla luce della ipotizzabile tassazione del RtB, dovrà essere riesaminata, almeno in ottica tributaria.

Una discussione invece dal risvolto molto più pratico fiscale concerneva la probabile doppia configurazione del contratto in esame. Si ipotizzò, infatti, che il RtB potesse essere redatto in due modi<sup>6</sup>: il primo con clausola vincolante per entrambe le parti al successivo trasferimento dell’immobile; il secondo con clausola opzionale, normalmente per la parte futura acquirente, al trasferimento stesso.

Questa doppia configurazione rendeva divergente la tassazione: nel primo caso, la conclusione interpretativa era quella che il RtB dovesse essere assimilato a una compravendita con riserva di proprietà (risultando così una discrepanza tra il diritto civile – in cui si prevede che la proprietà venga trasferita al momento del pagamento dell’ultima rata – e il diritto tributario – in cui si prevede al contrario che in ottica fiscale il contratto con riserva di proprietà sia un compravendita *tout court*)<sup>7</sup>; nel secondo caso, invece, in ottica fiscale, come si specificherà meglio oltre, si

---

l’Agenzia, che definisce il RtB come un contratto complesso (in quanto ‘sommatoria’ di una locazione e di una compravendita), lo tratta, infine, come se fossero due negozi collegati, per infine affermare, al punto 3.1.2: “Pertanto, ancorché il nuovo schema contrattuale non sia civilisticamente riconducibile a contratti già esistenti ...”. Cfr. anche, come sopra in nota, Consiglio Nazionale del Notariato, *Studio n. 490-2013/T*; Russo, *Profili civilistici e fiscali dell’operazione di “rent to buy”*, in *Pratica fiscale e professionale* n. 43, 2013, p.37 e ss.

<sup>4</sup> Cfr. Corrado, *Affitto con riscatto: risvolti contabili e fiscali per l’impresa cedente*, in *Azienda e fisco* n. 1, 2014, p. 37 e ss.; ovvero del medesimo autore “*RENT TO BUY” con opzione non vincolante per il locatario*, in *Azienda e fisco*, n. 5, 2014, p. 5 e ss.

<sup>5</sup> Cfr. Lomonaco, *Effetti sull’IVA e imposta di registro del contratto di “rent to buy”*, in *Corriere Tributario* n. 1, 2015, p. 61 e ss.; Bellotti, Cavalli, *Rent to buy fra problematiche fiscali e dubbi vantaggi economici*, in *il fisco* n. 45, 2014, p. 4443 e ss.; Busani, Lucchini, Guastalla, *il Rent to buy non è affitto*, in *il Sole 24 Ore*, 24 set 2014, p. 40.

<sup>6</sup> Cfr. Consiglio Nazionale del Notariato, *Studio n. 490-2013/T*; AIDC, *Norma di comportamento* n. 191/2014; Bellotti, Cavalli, *Rent to buy fra problematiche fiscali e dubbi vantaggi economici*, in *il fisco* n. 45, 2014, p. 4443 e ss.; Benigni, *L’AIDC interpreta il “rent to buy”*, in *Pratica fiscale e professionale*, n. 41, 2014, p. 31 e ss. Nella giurisprudenza di legittimità, al contrario, non è mai stata ravvisata alcuna doppia configurabilità del RtB non tipizzato. Cfr., tra le altre: Cass. 11657/2009, Cass. 17709/2007 e Cass. 4099/1990. In queste sentenze, infatti, è indicato, trattando nello specifico dell’imposta di registro, che, indipendentemente dalla clausola vincolante o a opzione, il trattamento fiscale è quello poi ricostruibile a partire dalla attuale normativa sul RtB, ovvero sia quello che prevede la ‘scissione’ del contratto in due atti separati ma connessi. Confermando, così, che si tratta di un contratto complesso.

<sup>7</sup> Di seguito, in breve, il regime tributario del “contratto di locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti contraenti”. **Imposte Indirette. Primo caso:** il locatore/cedente non opera nell’ambito dell’attività d’impresa: al momento della registrazione, sul contratto si dovrà corrispondere l’imposta di registro sull’intero corrispettivo concordato tra le parti (avendo riguardo ai canoni, anche se comprensivi di acconti, e al corrispettivo finale: insomma al valore dell’atto; a meno che non si eserciti, nei casi specifici previsti, il diritto all’istituto del prezzo-valore, e dunque al valore catastale dell’oggetto del contratto) (D. P. R. n. 131/1986, artt. 27, 43, 52). L’aliquota applicabile è quella prevista nell’art. 1 della Parte I della Tariffa allegata al D. P. R. citato, e cioè quella del 9% (a meno che non ricorrano le condizioni per la richiesta dell’agevolazione ‘prima casa’ a norma della nota II-bis all’art. 1 appena menzionato, risultando così l’aliquota del 2%), il cui importo non può comunque essere inferiore a 1000€; più le imposte ipo-catastali nella somma forfettaria complessiva di 100€, con assorbimento dell’imposta di bollo (230€), della tassa ipotecaria (35€) e della tassa speciale catastale (55€). Nell’assorbimento non rientrano i tributi da corrispondere per l’obbligatoria iscrizione dell’ipoteca legale a favore dell’alienante (C. C., artt. 2817 e 2834); si dovranno dunque corrispondere: imposta ipotecaria 200€, tassa ipotecaria 35€, imposta di bollo 59€ (cfr. Circ. Ae n. 2/E/2014). I soggetti passivi dei tributi sono entrambe le parti contraenti ma il soggetto obbligato a pagare è solo l’acquirente (C. C., art. 1457). **Secondo caso:** il

assisteva a una sorta di ‘scissione del contratto’, o, per meglio dire, ‘dell’operazione’<sup>8</sup>: prima si assoggetta a tassazione la ‘locazione’ e poi la ‘compravendita’ (conseguentemente una delle problematiche principali che si pone all’interprete è come coordinare le due tassazioni per l’unico atto-operazione). Come già chiarito, a seguito dell’introduzione nell’ordinamento dell’art. 23, del D.L. 133/2014, recante la “disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili”, si può affermare che il RtB sia assimilabile esclusivamente alla seconda ipotesi.

Eliminati dall’intervento legislativo citato quelle discussioni, che rendevano complicato l’inquadramento fiscale dell’operazione in oggetto, o, per meglio dire, la raddoppiavano; si può affermare che, attualmente, il campo sia completamente sgombro e che si sia addivenuti a una definizione del trattamento fiscale dell’operazione comunemente chiamata *rent to buy*.

---

locatore/cedente opera nell’ambito dell’attività d’impresa: si dovrà, tenendo conto dell’alternatività parziale tra imposta di registro e imposta sul valore aggiunto, assoggettare a imposta sul valore aggiunto, in caso di cessione di fabbricati abitativi, l’intero corrispettivo della cessione (canoni più corrispettivo finale), secondo le aliquote previste del 4% in caso di agevolazione prima casa, 10% in caso di abitazioni non di lusso, 22% in caso di abitazioni lussuose, in caso si rientri nell’ipotesi dell’imposizione (D. P. R. n. 633/1972, artt. 2, 10 e Tabella A, parte II, art. 21, e parte III, art. 127-undecies), e vale dire se cedente è impresa costruttrice o restauratrice dell’immobile oggetto del contratto e che la cessione avvenga non più di 5 anni dopo l’ultimazione dei lavori. Inoltre andranno corrisposti i seguenti tributi: imposta di registro a misura fissa (200€), imposte ipo-catastali entrambe in misura fissa (nel complesso 400€) più i suddetti tributi minori (tassa ipotecaria, tributo speciale catastale e imposta di bollo) (più chiaramente i ‘tributi minori’ per l’ipoteca legale). In caso diverso la cessione risulterà esente e di conseguenza si applicherà il tributo di registro come visto nel caso di compravendita non soggetta a imposta sul valore aggiunto (imposta di registro proporzionale, imposte ipo-catastali a 50€ l’una e assorbimento dei ‘tributi minori; più i ‘tributi minori’ per l’iscrizione dell’ipoteca legale). Se si dovesse trattare di cessioni di fabbricati strumentali è, in generale prevista l’esenzione salvo che l’impresa cedente sia la costruttrice o restauratrice e che la cessione avvenga non successivamente a 5 anni dalla conclusione dei lavori. Ma anche in questo caso è possibile esercitare l’opzione per l’esenzione. In entrambi i casi l’imposta di registro deve essere corrisposta in misura fissa, l’imposta ipotecaria nella misura del 3% e l’imposta catastale nella misura dell’1%. **Imposte dirette. Primo caso:** il locatore/cedente non opera nell’ambito dell’attività d’impresa: se ricorrono le condizioni previste dall’art. 67, comma 1, lett. b) del TUIR (vale a dire, in breve: rivendita entro 5 anni dall’acquisto), egli deve dichiarare la plusvalenza ottenuta dalla transazione in quanto reddito diverso. **Secondo caso:** il locatore/cedente opera nell’ambito dell’attività d’impresa: egli deve eliminare il bene dall’attivo del bilancio e assoggettare il ricavo complessivo della cessione alle imposte sul reddito d’impresa (TUIR, art. 109, comma 2, lett. a)). In entrambi i casi, il conduttore/cessionario dovrà, allora, dichiarare il relativo reddito fondiario ex artt. 25 e ss. del TUIR (e, in caso, cominciare a computare, a partire dalla medesima data, il decorso del tempo previsto dall’art. 67 del TUIR di cui sopra). Se quest’ultimo è esercente impresa, allora, deve iscrivere l’immobile tra le attività di bilancio e cominciare a computare i frutti dell’immobile per la determinazione del reddito d’impresa (TUIR, art. 109, comma 2, lett. a)). Cfr., al proposito di questa breve ricostruzione: Agenzia delle entrate, *Risoluzioni 338/E/2008, 11/E/2009, 28/E/2009 e Circolare n. 28/E/2011*, Consiglio Nazionale del Notariato, *Studio n. 490-2013/T*, AIDC, *Norma di comportamento n. 191/2014*.

<sup>8</sup> Per questa equiparazione fra ‘contratto’ e ‘operazione’ cfr. il paragrafo 2.3. Cfr., inoltre, Agenzia delle entrate, *Circolare 4/E/2015*, punto 2: “In via preliminare, si osserva che la disciplina in esame configura un negozio giuridico complesso caratterizzato: - dal godimento dell’immobile; - dall’imputazione di una quota del canone a corrispettivo della successiva compravendita dell’immobile; - dall’esercizio del diritto di acquisto ... dell’immobile ... Per quanto attiene al godimento dell’immobile, considerato che il contratto in esame comporta l’immediata concessione del godimento dello stesso ... si ritiene che detto godimento debba essere assimilato, ai fini fiscali, alla locazione dell’immobile ... 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.” Si è comunque già segnalato che, successivamente, al punto 3.1.2, l’Agenzia delle entrate si contraddice

Chiarissima, in questo senso, è la *Circolare 4/E/2015*; che rappresenta d'altronde l'unico, al momento, documento di prassi di riferimento sulla materia.<sup>9</sup>

In realtà questo istituto, benché tipizzato, e dunque a pieno titolo inserito nell'ordinamento civile, come detto, a fatica si inserisce nell'ordinamento tributario. Difatti la natura unitaria (a livello civilistico), ma nello stesso tempo triplice (sia a livello civilistico sia a livello tributario) dell'istituto in esame, ne rende complessa una sistematizzazione organica nell'ordinamento fiscale.

In particolare questa difficoltà emerge quando, questo istituto, lo si inserisce nell'ambito di applicazione dell'imposta di registro in alternatività parziale con l'imposta sul valore aggiunto. Al contrario, per quanto concerne le imposte dirette (IRES e reddito d'impresa), o almeno per quanto concerne la sola imposta sul valore aggiunto, questa forma contrattuale, apparentemente, non crea grandi problemi interpretativi. Questi ultimi ambiti, di fatto, sono sistemi più permeabili alle novità, che non piuttosto quello dell'imposta di registro, sistema decisamente più rigido e strettamente ancorato alle definizioni tipiche del Codice Civile.

Dunque, appurato che il RtB è un contratto unitario ma complesso, a causa tipica e unitaria ma mista, a forma libera ma sostanzialmente notoria nella pratica (dal momento che ne è prevista la trascrizione), e per cui non sono previste limitazioni né per l'oggetto (salvo il fatto che è espressamente previsto dalla norma che oggetto possano esserne solo cose immobili) né per le parti; ebbene, appurato tutto ciò, si esporrà nel prosieguo la disciplina tributaria ipotizzabile, prestando attenzione innanzi tutto alle imposte indirette (distinguendo il momento locativo da quello della compravendita, in relazione a soggetti in regime d'impresa e soggetti non in regime d'impresa); per concludere, poi, con alcune riflessioni di carattere generale-sistematico; e indicare, infine, la tassazione indiretta presumibile per via interpretativa in caso di risoluzione del contratto.

Successivamente si esporrà la disciplina tributaria per quanto concerne le imposte dirette, con specifica attenzione alle interrelazioni tra l'art. 23 del D. L. n. 133/2014, sul RtB, e l'art. 21 del medesimo decreto, che concerne "misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazioni", il quale prevede una deduzione dal reddito complessivo per chi acquista o ristruttura un'unità immobiliare in funzione di una futura locazione; e in relazione inoltre agli artt. 6, 7 e 8, del D. L. n. 47/2014, attinenti ai contratti di locazione di alloggi sociali, che possono prevedere una clausola di riscatto dell'unità immobiliare in questione. È previsto, per quest'ultima fattispecie, che il locatario possa beneficiare di un abbattimento della base imponibile ai fini del reddito d'impresa, derivante dalla locazione, e che il conduttore possa beneficiare di una detrazione sul reddito complessivo.

Si sottolinea nuovamente che il regime tributario del RtB non trova una specifica normazione e che quindi esso deve essere ipotizzato e ricostruito per via interpretativa. Gli aspetti più delicati concernono, in particolare, per quanto attiene alle imposte indirette: la duplicazione dell'imposta nell'imputazione dei canoni/acconto al prezzo finale della compravendita, l'aliquota applicabile in caso di assoggettamento a imposta sul valore aggiunto e l'influenza dell'istituto del 'prezzo-

---

<sup>9</sup> Gli unici altri documenti di prassi che vale la pena ricordare, ma che rispetto alla *Circolare*, non approfondiscono seriamente la materia, anche perché pubblicati prima dell'introduzione del nuovo contratto a opera del legislatore, sono lo *Studio n. 490-2013/T* del Consiglio Nazionale del Notariato e la *Norma di comportamento n. 191/2014* dell'Associazione Italiana dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili.

valore'. Inoltre, come si segnalerà, problemi interpretativi insoluti ancora sussistono in ordine alla registrazione materiale del contratto e alle sanzioni in caso di omissione.

Per quanto concerne le imposte dirette la questione da porsi è se le norme più su richiamate possano o meno essere applicate nel caso di RtB.

## **2. Applicazione delle imposte indirette al *rent to buy***

Come detto, considerata acquisita la definizione civilistica del “contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili”, è possibile forse individuare il corretto regime impositivo per questa nuova(?)<sup>10</sup> figura contrattuale.

Appurato che ad essa è possibile applicare la norma contenuta nel Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (D. P. R. n. 131/1986, di seguito: TUR) all'art. 27, comma 3, per cui: “non sono considerati sottoposti a condizione sospensiva le vendite con riserva di proprietà e gli atti sottoposti a condizione che ne fanno dipendere gli effetti dalla mera volontà dell'acquirente o del creditore”, e che non è possibile applicare alla suddetta fattispecie la norma contenuta nell'art. 2, comma 2, n. 2), del D. P. R. n. 633/1972 (d'ora in poi: D.IVA), per cui: “Costituiscono inoltre cessioni di beni: ... le locazioni con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti”; ne consegue che per l'applicazione della normativa dei suddetti tributi è necessario, interpretando estensivamente, distinguere due momenti impositivi, quello della ‘locazione’/‘contratto preliminare’ e quello della ‘compravendita’. Appurato tutto ciò, se ne può concludere che il RtB non è un atto condizionato e non è un contratto di compravendita con riserva di proprietà<sup>11</sup>.

In questo caso, quindi, gli effetti civilistici e quelli fiscali vanno di pari passo, nel senso che in entrambi gli ambiti si assisterà ad una precedente ‘locazione’/‘contratto preliminare’ coordinata con una successiva compravendita.

Ne risulterà che il momento della stipula del contratto di RtB viene assimilato al momento di stipula di un contratto di locazione. Questa conclusione, avallata dalla maggior parte delle interpretazioni, si palesa però in contrasto, come meglio verrà specificato più oltre, con le stesse ipotesi applicative prospettate. Da esse si ricava, infatti, che occorre tassare il RtB, nella sua prima fase, come se fosse una locazione; ma esse stesse proseguono, poi, basando la tassazione sull'applicazione di norme concernenti i contratti preliminari.<sup>12</sup> Queste incongruenze sembrerebbero superabili, come si cercherà di dimostrare successivamente.<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> Cfr. nota 5.

<sup>11</sup> Cfr. Bianca, *La vendita e la permuta*, cit.; Cautadella, *La donazione mista*, cit.; Falsitta, *Manuale di diritto tributario, Parte speciale*, Padova 2003, 513 e ss.; Più nello specifico la dottrina ha civilisticamente distinto le fattispecie in cui il trasferimento della proprietà si realizza in modo automatico al pagamento dell'ultimo canone dalle fattispecie in cui è necessaria la manifestazione dell'intento di acquistare. In ambito tributario la prima specie di fattispecie è stata convogliata nel genere del contratto di compravendita con riserva di proprietà e dunque, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, nell'ambito di applicazione dell'art. 2 del D.IVA. L'agenzia delle entrate, *Circolare n. 28/E/2011*, si è espressa affermando che nell'ambito di applicazione dell'art. 2 appena citato rientrano anche i contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà non vincolante. Ma questa posizione pare superata dalla recente *Circolare 4/E/2015*, punto 3.1.2: “atteso che i contratti in esame non contengono una clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti, si ritiene che la stessa non sia riconducibile ad una cessioni di beni, ai sensi dell'art. 2, comma 2, n. 2 del D. P. R. n. 633/1972.”

<sup>12</sup> Cfr. Consiglio Nazionale del Notariato, *Studio n. 490-2013/T*, cit. e Agenzia delle Entrate, *Circolare 4/E/2015*, cit. in entrambe viene prospettata l'applicazione della norma recata dalla nota all'art. 10 della prima parte della

Oltre queste difficoltà di ordine sistematico, si sottolinea che l'inquadramento dell'istituto non è dei più agevoli, a causa del fatto che il regime impositivo previsto per un contratto di locazione, come anche per la compravendita, varia a seconda dei soggetti coinvolti (che siano esercenti attività d'impresa o meno) e varia a seconda dell'oggetto del contratto (che sia un fabbricato abitativo, un fabbricato strumentale o un terreno). Inoltre – questa, probabilmente, la particolarità del contratto in esame – è doveroso<sup>14</sup> individuare, nel corrispettivo previsto per il godimento, una 'quota canone' e una 'quota acconto prezzo'. Di qui i problemi di coordinamento della tassazione al momento del trasferimento della proprietà, per evitare una doppia imposizione. Problemi che richiamano quelli che si incontrano nel caso del contratto preliminare, che preveda una caparra confirmatoria e/o un acconto, e successiva stipula del contratto definitivo.<sup>15</sup>

Questo richiamo al contratto preliminare è inoltre, per così dire, quasi d'obbligo, dal momento che, come già evidenziato, la norma che introduce il RtB ne fa riferimento per quanto riguarda la sua trascrizione a favore del promissario-acquirente. Ma, nonostante questo rinvio, nell'intento di voler mantenere sistematico l'ordinamento tributario, questo richiamo alle norme previste per il contratto preliminare, nell'ambito della tassazione sembrerebbe evitabile, come sarà meglio specificato nel paragrafo 2.3. attraverso l'applicazione dell'art. 20 del TUR.

## *2.1. Fase di godimento dell'immobile*

### *2.1.1. La registrazione del contratto e la relativa trascrizione*

Si può ipotizzare, dunque, da quanto finora espresso, che, alla data di stipula dell'atto, si debbano seguire le regole ordinarie per la registrazione di un contratto di locazione.

Anzitutto, al proposito, occorre richiamare l'indirizzo interpretativo, precedentemente citato<sup>16</sup>, che considera il RtB come un contratto "nuovo" e che non è del tutto divisibile, come si dimostrerà nel prosieguo. In questo senso, lo si è già evidenziato nella prima parte, sembrerebbero non trovare applicazione tutte le norme particolari sui contratti di locazione che si sono sovrapposte all'originaria disciplina civilistica. Dunque in particolare: la Legge n. 392/1978, sugli immobili urbani in genere, e la Legge n. 431/1998, sugli immobili urbani abitativi. Senza addentrarsi in questa sede nelle questioni civilistiche, in ottica fiscale, occorrerebbe concludere, quindi, che non si applichi nemmeno la previsione contenuta nell'art. 41-ter del D. P. R. n. 600/1973, relativa alla presunzione di sussistenza di locazioni in nero, ai fini delle imposte dirette, nell'ambito dell'accertamento, di cui più oltre. In ogni caso l'Agenzia delle entrate<sup>17</sup> specifica che tali contratti di RtB devono comunque essere registrati (con contestuale pagamento ex art. 17 del

---

tariffa allegata al TUR sui contratti preliminari, per quanto concerne l'imputazione di quanto corrisposto come acconto al corrispettivo definitivo previsto dal relativo contratto.

<sup>13</sup> Cfr. il paragrafo 2.3.

<sup>14</sup> Occorre sottolineare che una delle questioni più urgenti da risolvere sarebbe proprio quella di determinare se le parti siano obbligate a individuare due quote diverse all'interno del corrispettivo per il godimento, o possano decidere che questo corrispettivo sia unitario e possa essere considerato alla stregua di un canone di locazione. Più oltre, una volta delineato il regime impositivo nell'ambito delle imposte indirette si darà maggiormente conto di questa problematica. In questo documento di ricerca si afferma che questa distinzione rappresenta esattamente l'elemento caratterizzante l'istituto in esame.

<sup>15</sup> Cfr. al proposito Agenzia delle entrate, *Risoluzione 197/E/2007*. E le sentenze della Corte di Cassazione 1320/2007; 8792/2009; 5982/2014.

<sup>16</sup> Cfr. nota 5.

<sup>17</sup> *Circolare 4/E/2015*.

TUR<sup>18</sup>) entro 30 giorni, sia se formati per atto notorio sia se formati per scrittura privata (ex art. 13 del TUR).<sup>19</sup> Questa registrazione entro il termine indicato deve avvenire indipendentemente dal fatto che l'operazione sia assoggetta a imposta sul valore aggiunto o che essa sia assoggettata a imposta di registro proporzionale.

Il soggetto su cui grava l'obbligo di registrazione è il notaio che redige il contratto (ex art. 10, comma 1, lett. b), del TUR), sul quale grava inoltre l'assolvimento dell'imposta. La registrazione (telematica o cartacea) avviene, in quanto in questa fase il RtB è assimilato a una locazione, attraverso la presentazione/compilazione del modello RLI (Registrazioni Locazioni Immobiliari), introdotto dal 2014.

In realtà, a ben considerare (ma su questo argomento si tornerà successivamente), se ci si volesse attenere all'interpretazione che individua nel RtB una forma contrattuale nuova, l'utilizzo del modello RLI risulterebbe una forzatura, in quanto questo modello è specifico per le locazioni in senso stretto. Per qualsiasi altro contratto, come noto, il modello messo a disposizione dall'amministrazione finanziaria è il modello 69. Ad ogni modo, considerata anche l'impostazione assunta dall'Agenzia delle entrate,<sup>20</sup> di poter optare per la 'cedolare secca' nel caso RtB, la scelta pare univoca: dal momento che nel modello 69, infatti, non è possibile optare per questo regime, l'unico altro modello a disposizione è il modello RLI.

Tutte queste incongruenze richiamate dovrebbero essere sanate: o il RtB rappresenta un contratto "nuovo", al quale, nella fase del 'godimento del bene', non possono essere applicate le norme sulla locazione in senso stretto, o il RtB deve essere considerato come un negozio complesso, tesi alla quale qui si aderisce, nel quale confluiscono sia il contratto di locazione sia il contratto di compravendita.

In ogni modo, in caso di mancata registrazione del contratto si incorrerà nell'applicazione della sanzione indicata nell'art. 69 del TUR, prevista nella misura dal 120 al 240% dell'imposta non versata; più, ovviamente, l'imposta non versata e gli interessi di mora. Inoltre, sempre per quanto riguarda gli aspetti sanzionatori, nella Legge n. 311/2004, all'art. 1, comma 346, è prevista la nullità dei contratti che costituiscono diritti relativi di godimento che non siano stati registrati. Mentre, per quanto concerne l'art. 41-ter del D. P. R. n. 600/1973, concernente la presunzione relativa dell'esistenza del rapporto di locazione, nell'ambito delle imposte dirette, per quattro periodi precedenti a quello in cui è stata accertata la locazione 'in nero'; ebbene, esso, volendo aderire all'interpretazione che considera il RtB come un nuovo contratto tipico, non dovrebbe essere applicato perché il riferimento contenuto nella norma è, letteralmente, ai contratti di

---

<sup>18</sup> Per quanto riguarda il pagamento si richiama la particolare norma, contenuta nell'art. 17, comma 3, del TUR, per cui viene lasciato a opzione del contribuente di corrispondere l'imposta di registro anno per anno, in base al valore dei canoni corrisposti annualmente, o di corrispondere l'imposta in un'unica soluzione al momento della registrazione. In quest'ultimo caso il contribuente ha diritto a uno 'sconto' d'imposta pari al tasso d'interesse legale diviso 2, il tutto moltiplicato per il numero delle annualità. In ogni caso il tributo corrisposto non può mai essere inferiore a 67 €. Il pagamento di attua con il modello F24.

<sup>19</sup> Cfr. *Circolare 4/E/2015*, punto 3.1.3. A dire il vero non si capisce come i contratti in esame possano essere redatti per scrittura privata, considerato il tenore della norma che li introduce a livello civilistico che ne prevede, in ogni caso, la trascrizione.

<sup>20</sup> Cfr. *Circolare 4/E/2015*, punti 3.2.1 e 3.2.2. A ben considerare, però, anche questa scelta, se si volesse attenersi al principio per cui il RtB è un contratto nuovo, non pare completamente coerente. Infatti la "cedolare secca sugli affitti", introdotta nell'ordinamento dall' art. 3 del D. Lgs. n. 23/2011, in quanto regime di tassazione separata per quanto concerne il reddito derivante dai canoni di affitto e in quanto regime di esenzione per quanto attiene alle imposte indirette, concerne esclusivamente il "contratto di locazione"

locazione.<sup>21</sup> Al contrario qui si sostiene che il RtB non è un contratto nuovo, ma è la tipizzazione di un contratto complesso (ricostruibile a partire da contratti collegati per legge) e che, dunque debba essere applicato anche l'art. 41-ter citato.

Ancora una volta problemi interpretativi derivano dalla natura ibrida con cui il legislatore ha marcato il RtB, per cui la fase del godimento, in ottica civilistica, e quindi anche fiscale, è a metà tra una locazione e un contratto preliminare di compravendita (e occorre in più considerare, inoltre, la fase di trasferimento dell'immobile!).

Per quanto concerne la trascrizione del contratto nei registri immobiliari, la quale è obbligatoria a norma dell'art. 23 del D. L. n. 133/2014, si segue, come espresso nella parte prima, la normativa sulla trascrizione del contratto preliminare. Su questa trascrizione si deve ipotizzare, dunque, di dover corrispondere l'imposta di registro fissa nella misura di 200 €, la tassa ipotecaria di 35 € e l'imposta di bollo di 59 €. <sup>22</sup> Non è infatti ipotizzabile che si possa applicare l'assorbimento previsto dall'art. 1 della prima parte della tariffa allegata al TUR per la semplice evidenza che l'assorbimento di questi 'tributi minori', anche per gli atti direttamente conseguenti a quello principale, è previsto solo ed esclusivamente per gli atti a titolo oneroso di trasferimento o costituzione di diritti reali di godimento, mentre il RtB, almeno in questa prima fase, non può essere considerato un contratto a effetti reali, in quanto il trasferimento della proprietà avviene solo con l'esercizio del diritto da parte del 'conduttore'.

### *2.1.2. Applicazione dei tributi indiretti nel caso in cui il locatore/venditore non agisca in qualità d'imprenditore*

Nel rispetto dell'alternatività parziale tra imposta di registro e imposta sul valore aggiunto (ex art. 40, TUR)<sup>23</sup>, nel caso in cui il locatore/venditore non sia un cessionario, ossia non agisca nell'attività d'impresa e non possa, di conseguenza, essere qualificato 'soggetto IVA'; è possibile distinguere, per l'applicazione della sola imposta di registro, in base all'art. 5 della parte prima della tariffa allegata al TUR, il quale prevede le rispettive aliquote applicabili<sup>24</sup>, tre casi specifici<sup>25</sup>:

#### I) 'Locazione' di fabbricato abitativo.

Si tratta di fabbricati iscritti al catasto nella categoria A (escluso l'A/10). L'art. 5, comma 1, lett. b), della Parte prima della Tariffa allegata al TUR, prevede che al momento della registrazione (o meglio prima della richiesta della registrazione) debba essere versata una somma pari al 2% del corrispettivo per il godimento del bene; vale a dire del canone.

---

<sup>21</sup> Art. 41-ter, comma 2, D. P. R. n. 600/1973: "in caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, si presume ..."

<sup>22</sup> N. 1.2, della tabella delle tasse ipotecarie allegata al D. Lgs. n. 347/1990; e D. P. R. n. 642/1972, Tariffa, Parte prima, art. 3, comma 2-bis (sull'imposta di bollo).

<sup>23</sup> Non si richiama l'art. 5 del TUR perché esso concerne solo le semplici scritture private; mentre il RtB, come affermato, deve essere redatto in forma notoria a causa dell'obbligo della sua trascrizione.

<sup>24</sup> Per completezza, per quanto attiene alla globale tassazione di un contratto di locazione, si richiama che su di esso va pagata anche l'imposta di bollo nella misura di 16 € ogni 4 pagine o 100 righe (ex art. 1, parte prima della tariffa allegata al D. P. R. n. 642/1972).

<sup>25</sup> Art. 5 della prima parte della tariffa allegata al TUR: "1. Locazioni e affitti di beni immobili: a) quando hanno per oggetto fondi rustici 0,50%; a bis) quando hanno per oggetto immobili strumentali ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'art. 10, primo comma, numero 8), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 1%; b) in ogni altro caso 2% ..."

In questo caso, ove ricorrano i presupposti indicati nell'art. 3 del D. Lgs. n. 23/2011, il locatore può optare per il regime della 'cedolare secca'<sup>26</sup>, regime che, come noto, oltre a prevedere una tassazione separata nell'ambito delle imposte dirette del reddito derivante dalla locazione, prevede anche l'esenzione dai tributi da corrispondere al momento della registrazione. In sostanza si tratta di non corrispondere l'imposta di registro appena menzionata e l'imposta di bollo sul contratto di locazione nella misura di 16 € ogni 4 facciate o 100 righe.<sup>27</sup>

Come già accennato, una particolarità del trattamento fiscale ipotizzabile del RtB, rispetto alla locazione pura, è che nel corrispettivo pagato dal conduttore/acquirente per il godimento del bene occorre distinguere<sup>28</sup> fra una 'quota canone' e una 'quota acconto prezzo'. Si può ipotizzare che al momento della registrazione del contratto occorrerà separare, ai fini della tassazione, le due quote: sulla 'quota canone' si applicherà l'imposta di registro nella misura indicata (2%); sulla 'quota acconto prezzo', invece, occorrerà applicare l'imposta di registro nella misura del 3% (ex art. 9 della Parte prima della Tariffa allegata al TUR). Le difficoltà interpretative, come detto e come verrà specificato meglio più avanti, attengono all'imputazione di queste somme corrisposte alla somma derivante dalla tassazione finale da applicarsi al momento dell'esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore/promissario-acquirente, per evitare doppie imposizioni (inoltre questa tematica, come verrà meglio specificato più oltre, è particolarmente spinosa anche perché nel caso dell'alternatività parziale, ossia quando il contratto è assoggettato anche a imposta sul valore aggiunto, questa distinzione provoca, pertanto, una doppia corresponsione dell'imposta di registro fissa prevista. Anzi, si potrebbe arrivare ad affermare che scopo principale della *Circolare 4/E/2015* sia proprio quello di voler mantenere distinte le due tassazioni, quella sulle 'quote acconto' e quella sulle 'quote canone'<sup>29</sup>). Inoltre questa distinzione provoca ulteriori problematiche anche nel caso di una eventuale risoluzione del contratto (cfr. il par. 3. e il par. 5.).

#### II) 'Locazione' di fabbricato strumentale.

Si tratta di fabbricati iscritti al catasto nelle categorie A/10, B, C, D, E. Anche in questo caso l'art. 5, comma 1, lett. b), della Parte prima della Tariffa allegata al TUR, prevede che al momento della registrazione (o meglio prima della richiesta della registrazione) debba essere versata una somma pari al 2% del corrispettivo per il godimento del bene.

In questo caso, dal momento che non ne ricorrono le condizioni, non è possibile applicare il regime della 'cedolare secca'.

Per quanto riguarda la distinzione tra 'quota canone' e 'quota acconto', e le relative imputazioni al corrispettivo finale, valgono le medesime considerazioni di cui sopra, le quali verranno approfondite successivamente, quando si tratterà della fase del trasferimento della proprietà.

Per completezza si richiama che in questo caso di locazione del fabbricato strumentale andrà necessariamente versata l'imposta di bollo nella misura precedentemente indicata.

#### III) 'Affitto' di terreni.

---

<sup>26</sup> La 'cedolare secca' è stata introdotta dall'art. 3 del D. Lgs. n. 23/2011. Essa si definisce, almeno nella sua definizione più semplice, come un regime di tassazione facoltativo, alternativo a quello ordinario, per la tassazione della registrazione del contratto e per la tassazione dei redditi derivanti dalla locazione di immobili abitativi, attuata da persone fisiche, a fini abitativi.

<sup>27</sup> D. P. R. n. 642/1972, Tariffa, Parte prima, art. 1, comma 1.

<sup>28</sup> Come già accennato in nota 14, occorrerebbe discutere in ordine a questa questione concernente la doppia natura del corrispettivo per il godimento. Ossia se essa debba necessariamente essere stabilita dalle parti, affinché possa effettivamente configurarsi un RtB e non un'altra tipologia contrattuale (cfr. par. 2.3.).

<sup>29</sup> Si rinvia alla trattazione della locazione in quanto prestazione di servizi di cui, ivi, par. 2.1.3.

Oggetto del contratto di RtB, in questo caso, è rappresentato da immobili iscritti al catasto dei terreni. Ancora una volta la norma di riferimento è l'art. 5, comma 1, della prima parte della Tariffa allegata al TUR. La lett. a) del summenzionato articolo prevede, per questa compravendita, l'applicazione dell'imposta di registro con aliquota dello 0,50%.

Anche in questo caso valgono le medesime considerazioni svolte ai punti I) e II) per quanto concerne la 'cedolare secca' e la distinzione fra 'quota canone' e 'quota acconto'.

In tutti e tre i casi appena esaminati l'imposta di registro non può essere inferiore a 67 €. Misura che, nell'ambito delle locazioni/affitti, assoggettate alla sola imposta di registro, corrisponde sia alla misura minima che alla misura fissa.<sup>30</sup>

### *2.1.3. Applicazione dei tributi indiretti nel caso in cui il locatore/venditore agisca in qualità d'imprenditore*

In questo caso, in base all'art. 40 del TUR<sup>31</sup>, occorre tenere conto dell'alternatività parziale tra imposta di registro e imposta sul valore aggiunto. La regola generale è che ove si sconti l'imposta sul valore aggiunto si corrisponde l'imposta di registro nella misura fissa; nell'ambito di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto rientrano, per quanto qui interessa, anche le operazioni esenti. Nel caso delle locazioni/affitti la questione, però, si complica perché le previsioni normative permettono alternativamente esenzioni o applicazioni dell'imposta sul valore aggiunto su opzione del cedente, con conseguente applicazione dell'imposta di registro in misura fissa o proporzionale.<sup>32</sup>

Ancora una volta è utile, per inquadrare al meglio la tassazione, riprendere la distinzione contenuta nell'art. 5 della prima parte della tariffa allegata al TUR; la quale è ripresa anche nell'altra norma di riferimento da applicare a queste fattispecie, ossia l'art. 10, comma 1 n. 8), del D.IVA.

#### I) 'Locazione' di fabbricato abitativo.

La regola contenuta nel D.IVA, nell'articolo appena citato, è, generalmente, quella dell'esenzione dall'imposta sul valore aggiunto. Ne consegue che al momento del pagamento (momento in cui la prestazione<sup>33</sup> si considera effettuata e in cui l'imposta diviene esigibile ex art. 6 del D.IVA) dovrà essere emessa fattura da parte del concedente con la dicitura di esenzione (ex art. 21, comma 6, lett. c), del D.IVA) e dovrà dunque essere applicata, in onore dell'alternatività parziale, l'imposta di registro nella misura del 2%.

È però previsto nella normativa dell'imposta sul valore aggiunto (ex art. 10, comma 1, n. 8), D.IVA) che, se locatore è l'impresa costruttrice o ristrutturatrice dell'immobile concesso in locazione, o si tratti di alloggi sociali, allora quest'ultimo può optare, espressamente nel contratto, per l'imposizione. In questo caso, a norma del n. 127-duodevices della parte III della tabella allegata al D.IVA, l'imposta sul valore aggiunto dovrà essere riportata in fattura nella misura del 10% del canone. Ne consegue, per il principio dell'alternatività parziale, che l'imposta di registro

<sup>30</sup> TUR, Tariffa, Parte Prima, art. 5, Note.

<sup>31</sup> Non si farà riferimento all'art. 5 del TUR per il semplice fatto che questa norma concerne l'alternatività in caso di scritture private. Per il RtB, come detto, dal momento che ne è prevista la registrazione, la sola forma prevista è quella notoria.

<sup>32</sup> Le quali sono contenute nel TUR agli artt. 5 e 40.

<sup>33</sup> "Le concessioni di beni in locazione, affitto, noleggio e simili" è statuito che debbano essere trattate come delle "prestazioni" dall'art. 3, comma 2, n. 1), del D.IVA.

dovrà essere versata nella misura di 67 €, nel caso di scrittura privata, e di 200 € in caso di atto notorio.<sup>34</sup>

Per quanto attiene alla previsione per cui il corrispettivo pagato per il godimento del bene debba essere suddiviso in due quote, quella di canone e quella di acconto, anche la ‘quota acconto’ rileverà ai fini dell’imposta sul valore aggiunto. L’aliquota applicabile sulla quota acconto sarà quella che ipoteticamente verrà applicata al momento della cessione dell’immobile.<sup>35</sup> In questa situazione si potrebbero incontrare delle difficoltà nel caso in cui l’aliquota applicabile al momento della cessione risulti più bassa o più alta di quella applicabile sugli acconti. È il caso, per esempio, di una ‘quota acconto’ su cui si applichi l’aliquota del 10%, prevista per le cessioni di abitazioni non di lusso; quando poi, al momento della cessione, magari a causa del fatto che il compratore abbia richiesto l’agevolazione ‘prima casa’, debba essere applicata l’aliquota del 4%. La situazione si risolve facilmente - vi è ormai unanimità d’interpretazione - attraverso la procedura di rettifica ex art. 26 del D.IVA.<sup>36</sup>

Oltre questa questione, che rivela come la ‘parte’ del RtB considerata ‘locazione’ sia nello stesso tempo anche da considerarsi come ‘preliminare di vendita’, su cui più oltre si tornerà (e a cui si è già accennato più volte); interessante è il sovrapporsi, in particolare secondo l’interpretazione proposta dall’Agenzia delle entrate,<sup>37</sup> di due imposte di registro a diverse misure fisse: quella sulla ‘quota canone’ a 67 €, in caso di scrittura privata, e a 200 € in caso di atto notorio<sup>38</sup>, e quella sulla ‘quota acconto’ a 200 €. Sembrerebbe doversi, però, concludere che l’importo da versare debba essere esclusivamente questo secondo. L’Agenzia delle entrate<sup>39</sup> sembra però porsi affatto diversamente, affermando che entrambe le misure fisse, in onore dell’applicazione dell’art. 21, comma 1, del TUR, sugli atti che contengono più disposizioni, debbano essere riscosse separatamente perché manifestanti, ognuna, “autonoma capacità contributiva”. Si rinvia al capitolo conclusivo 2.3 per un’analisi approfondita della questione, anticipando che questa impostazione non appare condivisibile e che, tutt’al più, se si condividesse l’impostazione per cui alla fattispecie del RtB, fosse applicabile l’art. 21 del TUR, si ritiene che ad essa andrebbe applicato non il comma 1, ma il comma 2, in quanto difficilmente non sembra non rinvenibile tra le due statuizioni una derivazione necessaria.<sup>40</sup>

Per quanto attiene al regime dell’imposta sul valore aggiunto, si rammenta che a norma dell’art. 19-bis1, lett. i), del D.IVA, l’imposta corrisposta per la locazione di fabbricati abitativi è oggettivamente indetraibile.<sup>41</sup>

## II) ‘locazione’ di fabbricato strumentale.

<sup>34</sup> Cfr. Agenzia delle entrate, *Circolare 22/E/2013* e *Circolare 4/E/2015*.

<sup>35</sup> *Circolare 4/E/2015*, punto 3.1.2: “Il trattamento IVA applicabile a tali acconti è lo stesso che viene riservato ai corrispettivi per le cessioni degli immobili”

<sup>36</sup> *Circolare 4/E/2015*, punto 3.1.2: “Si ricorda che con diversi documenti di prassi (circolare 1 del 2 marzo 1994, risoluzione del 7 dicembre 2000, n. 187) è stato chiarito che è sempre possibile operare una variazione (in aumento o in diminuzione) dell’imposta, ai sensi dell’art. 26 del D. P. R. n. 633/1972, senza alcun limite temporale rispetto al momento di effettuazione dell’operazione, quando l’acquirente, successivamente alla fatturazione degli acconti con una certa aliquota (del 10 o del 4 per cento), all’atto della stipula del contratto definitivo, dichiara che si sono modificate le condizioni necessarie per accedere alle agevolazioni ‘prima casa’.”

<sup>37</sup> Cfr. *Circolare 4/E/2015*.

<sup>38</sup> Cfr. Agenzia delle entrate, *Circolare 22/E/2013* e *Circolare 4/E/2015*.

<sup>39</sup> Cfr. *Circolare 4/E/2015*, punto 3.1.3.

<sup>40</sup> Ma, in breve lo si anticipa, non sembra che al RtB possa essere applicato l’art. 21.

<sup>41</sup> Salvo che le imprese si avvalgano del ‘pro-rata’ o siano imprese “che hanno per oggetto esclusivo o principale dell’attività esercitata la costruzione dei predetti fabbricati”.

Anche in questo caso, come nel precedente, la regola generale è l'esenzione da Imposta sul valore aggiunto. Senza che siano previste restrizioni, però, il locatore può sempre optare per l'imposizione. Pertanto, se così avvenisse, l'aliquota applicabile sarebbe quella del 22%.

La particolarità della locazione dei fabbricati strumentali, rispetto a quelli abitativi, è che l'imposta di registro, stante il tenore dell'art. 40, comma 1-bis, del TUR e stante il tenore dell'art. 5, comma 1, lett. *a-bis*), della parte prima della tariffa allegata al TUR, deve comunque essere corrisposta proporzionalmente con aliquota del 1%.

Problemi di base imponente, e di doppie tassazioni, potrebbero sorgere a causa della distinzione, nel corrispettivo per il godimento, tra la parte di canone e la parte di acconto. L'imposta di registro proporzionale all'1%, infatti, andrebbe applicata solo sulla quota di corrispettivo deputata a canone. Ne conseguirebbe, secondo i medesimi principi precedentemente manifestati (di cui più oltre al par. 2.3, ma, come detto, non assunti dall'Agenzia), l'assorbimento dei 200 € previsti, per l'alternatività parziale, sulla 'quota acconto'.

Identiche questioni a quelle analizzate al punto precedente si pongono in relazione all'aliquota dell'imposta sul valore aggiunto applicabile sugli acconti da dover poi rapportare all'aliquota applicabile alla cessione, col rischio di doppie imposizioni.

### III) 'Affitto' di terreni.

L'art. 10, comma 1, n. 8), prevede l'esenzione da imposta sul valore aggiunto in caso di affitto di terreni diversi dalle aree edificabili e dalle aree destinate a parcheggio. Ne consegue che, in onore dell'alternatività parziale già più volte richiamata, dovrà essere corrisposta l'imposta di registro proporzionale, prevista dall'art. 5, comma 1, lett. *a*), della prima parte della tariffa allegata al TUR, nella misura dello 0,50%.

Se si tratta, invece di aree edificabili o di aree destinate al parcheggio,<sup>42</sup> si deve applicare l'imposta sul valore aggiunto e, dunque, l'imposta di registro andrà corrisposta nella misura fissa dei 67 €, in caso di scrittura privata, o dei 200 €, in caso di atto notorio.<sup>43</sup>

Si rammenta, in via generale, per quanto attiene al 'regime I. V. A.', che nel caso della locazione di immobili, ai sensi dell'art. 22, comma 1, n. 6), D.IVA, "l'emissione della fattura non è obbligatoria, se non è richiesta dal cliente non oltre il momento di effettuazione dell'operazione".

Si rammenta inoltre che per le locazioni in generale, in quanto operazioni esenti, è precluso, ex art. 19, comma 2, D.IVA, il diritto alla detrazione dell'imposta.

## *2.2. Fase di esercizio del diritto e trasferimento dell'immobile*

### *2.2.1. Denuncia dell'esercizio del diritto di acquisto e iscrizione dell'ipoteca legale*

Come già specificato nella prima parte, il termine per l'esercizio del diritto di acquisto è liberamente stabilito dalle parti. Una volta esercitato il diritto di acquisto, si può ipotizzare che questo avvenimento debba essere denunciato, a norma dell'art. 19 del TUR, entro 20 giorni, al medesimo ufficio presso il quale è avvenuta la precedente registrazione, mediante la presentazione del modello 69.<sup>44</sup> Attualmente su questa denuncia, se formalizzata attraverso il modello dell'Agenzia, non deve essere corrisposta alcuna imposta o tassa. Se invece fosse

<sup>42</sup> Agenzia delle entrate, *Risoluzione n. 1/E/2010*: assimilati ai posti macchina sono i posti barca.

<sup>43</sup> Cfr. Agenzia delle entrate, *Circolare 22/E/2013* e *Circolare 4/E/2015*.

<sup>44</sup> Si rimarca che a norma dell'art. 42 del TUR l'imposta da corrispondere al momento della denuncia è un'imposta complementare; e che a norma dell'art. 76, comma 2, lett. *b*), del medesimo testo unico, la decadenza dell'azione della finanza è di 3 anni.

presentato un cosiddetto “atto ricognitivo” (ipotizzato, in principio, e poi entrato nella pratica nei casi di atto condizionato), redatto da un notaio, allora su questo atto deve essere corrisposta l'imposta di registro nella misura fissa di 200 €, oltre l'imposta di registro (proporzionale in questo caso di trasferimento della proprietà) sull'evento denunciato.<sup>45</sup>

Si può ipotizzare che in questa fase debba avvenire, inoltre, l'iscrizione dell'ipoteca legale a favore dell'alienante a norma dell'art. 2815 e dell'art. 2834 del C. C.; e che dunque debbano essere corrisposti i cosiddetti ‘tributi minori’, ossia: l'imposta di registro nella misura dei 200 €, l'imposta di bollo nella misura dei 59 € e la tassa ipotecaria nella misura dei 35 €. L'ipoteca legale infatti, secondo l'amministrazione finanziaria<sup>46</sup> non rientra tra gli atti direttamente conseguenti la compravendita (per i quali, in generale, è previsto l'assorbimento dei suddetti ‘tributi minori’, a norma dell'art. 10 del D. Lgs. n. 23/2011).<sup>47</sup>

È in questa sede che occorrerà affrontare, lo si anticipa, il problema della imputazione al corrispettivo complessivo finale, previsto in contratto dalle parti per il trasferimento della proprietà, di ciò che è stato corrisposto fiscalmente sui canoni/acconti, in modo da assicurare l'applicazione della giusta imposta evitando doppie imposizioni.

### *2.2.2. Applicazione dei tributi indiretti nel caso in cui il locatore/venditore non agisca in qualità d'imprenditore*

Per questioni di chiarezza si ricorrerà nuovamente alla triplice distinzione già utilizzata nei dei paragrafi precedenti; anche se, in questo caso del trasferimento di proprietà, la tripartizione si giustifica più in base alla normativa dell'imposta sul valore aggiunto (che in questa ipotesi specifica non trova applicazione) che in base all'imposta di registro.

#### I) Compravendita di fabbricati abitativi.

Per previsione dell'art. 1, della prima parte della tariffa allegata al TUR, al momento della registrazione, sul contratto si dovrà corrispondere l'imposta di registro, da calcolarsi sul corrispettivo concordato tra le parti. L'aliquota applicabile è quella del 9% (a meno che non ricorrano le condizioni per la richiesta dell'agevolazione ‘prima casa’ a norma della nota II-bis all'art. 1 appena menzionato, risultando così l'aliquota del 2%). Inoltre devono essere corrisposti i tributi ipo-catastali nella somma forfettaria complessiva di 100€ - con assorbimento dell'imposta di bollo (230€), della tassa ipotecaria (35€) e della tassa speciale catastale (55€) (più i ‘tributi minori’ sull'iscrizione dell'ipoteca legale).

Questioni di difficile risoluzione si pongono soprattutto in relazione all'imputazione<sup>48</sup> di ciò che è stato corrisposto nel corso del godimento e ciò che si deve corrispondere al momento del trasferimento della proprietà. La questione, si ribadisce, va fatta perché se così non fosse si incorrerebbe nel rischio di una doppia imposizione. A questo proposito è possibile individuare due metodologie. Una è quella cosiddetta ‘base da base’; l'altra è la cosiddetta ‘imposta da imposta’. L'imputazione può essere riferita, infatti sia al calcolo della base imponibile, su cui applicare l'imposta di registro con aliquota del 9% (o del 2% in caso di ‘prima casa’), da cui preventivamente scomputare il valore degli acconti (su cui è già stata applicata l'imposta); sia,

<sup>45</sup> Cfr. *Risoluzione AE 7/E/2014*.

<sup>46</sup> Cfr. Agenzia delle entrate, *Circolare n. 2/E/2014*.

<sup>47</sup> Cfr. *Circolare 2/E/2014*.

<sup>48</sup> Per quanto attiene alla ‘imputazione’ cfr. Lomonaco, *Effetti su IVA e imposta di registro del contratto “rent to buy”*, in *Corriere tributario* n. 1, 2015, p. 61 e ss., in cui l'imputazione viene definita come “computazione”.

alternativamente, alla differenza da attuare tra l'imposta calcolata al momento della compravendita e l'imposta pagata nel corso della 'locazione' sulla 'quota acconto'. Insomma lo scomputo può avvenire sia a livello di base imponibile sia al livello di imposta.

Al proposito, nel caso specifico in esame, a complicare l'analisi, sembrerebbe che si possano ipotizzare, tenendo conto della scissione tra il canone e l'acconto, due vie: una prima in cui il compratore non richieda l'applicazione dell'istituto del 'prezzo-valore' e una seconda in cui, invece, l'istituto del 'prezzo-valore' venga applicato.<sup>49</sup>

Nel caso in cui il contribuente/acquirente non richieda l'applicazione del 'prezzo-valore', si può ipotizzare che l'operazione di scomputo dei valori, per evitare una doppia imposizione, debba essere operata a livello della base imponibile, nel senso che il valore degli acconti debba essere scomputato dal valore del corrispettivo (indicato dalle parti complessivamente), e su questo risultato applicare poi l'imposta di registro al 9% (o al 2%).

Nel caso in cui, invece, il contribuente voglia avvalersi del 'prezzo-valore', ottenendo così che la base imponibile non sia quella del corrispettivo, ma quella del valore catastale, la questione diviene più spinosa, in quanto non sembra corretto imputare il valore degli acconti al valore catastale del bene oggetto del contratto, in quanto gli acconti sono definiti come 'acconti prezzo' e non come 'acconti valore'. In questo caso sembrerebbe opportuno ipotizzare che quanto pagato di imposta di registro sulle quote acconto (il 3% del loro valore) possa essere scomputato dalla somma da versare come imposta di registro principale; da calcolarsi, applicando le relative aliquote, sul corrispettivo previsto dalle parti per il trasferimento della proprietà (il quale, a sua volta, dovrebbe essere comprensivo del valore degli acconti).<sup>50</sup>

Si potrebbe ipotizzare, ma l'evenienza nel solo ambito dell'imposta di registro è piuttosto rara, che l'imposta pagata sugli acconti sia maggiore dell'imposta da corrispondere al momento del trasferimento. L'Agenzia delle entrate riconosce il diritto al rimborso, di quanto in eccedenza pagato, ex art. 77 del TUR.<sup>51</sup>

In entrambi i casi, i tributi corrisposti sulla 'quota canone' del corrispettivo per il godimento non possono essere in alcun modo recuperati.

## II) Compravendita di fabbricati strumentali.

---

<sup>49</sup> Il 'prezzo valore', istituto ancora controverso, è stato inserito nel corpo della normativa sull'imposta di registro dall'art. 35, comma 23-ter, della L. n. 248/2006, che ha aggiunto il comma 5-bis all'art. 52 del TUR. Non è ancora completamente chiaro, infatti, se si tratti di un istituto che permette un calcolo forfettario della base imponibile o si tratti di un istituto che permette una più ampia libertà di manovra di accertamento in capo all'amministrazione. La prima posizione è assunta chiaramente dal Consiglio Nazionale del Notariato (*Studio n. 117-2006/T*) e dalla Corte Costituzionale (sentenza 6/2014). L'Agenzia delle entrate nel solo anno 2014 ha espresso pareri contrastanti: nella *Circolare 2/E/2014* ha preso posizione dichiarando che il 'prezzo valore' permette il calcolo forfettario della base imponibile della compravendita posta in essere da 'soggetti non IVA' di fabbricati a uso abitativo; mentre nella *Risoluzione 53/E/2014* è tornata sulle sue originarie posizioni affermando che il 'prezzo valore' sia un istituto che permette una più ampia libertà di manovra nell'azione di accertamento.

<sup>50</sup> Si anticipa che la soluzione appena prospettata, in merito all'imputazione, si trova in antitesi, parzialmente, con la soluzione prospettata dall'amministrazione finanziaria. Questa discrepanza deriva dal fatto che si tenta, in questa sede, di mantenere il più possibile la definizione del RtB prospettata precedentemente; vale a dire che esso sia un contratto in cui si vanno a fondere elementi tipici della locazione e della compravendita, tentando di non cedere alla tentazione di applicare, per la tassazione, anche le norme concernenti il contratto preliminare di compravendita. Mentre l'Agenzia delle entrate, come anche il Consiglio Nazionale del Notariato, risolve il problema applicando la norma contenuta nella nota dell'art. 10 della prima parte della tariffa allegata al TUR. Di tutto ciò, più approfonditamente nel paragrafo 2.3.

<sup>51</sup> Cfr. *Circolare 4/E/2015*.

Il regime fiscale previsto per questi atti, nell'ambito dell'imposta di registro, è esattamente lo stesso previsto per le compravendite di fabbricati abitativi, con l'ovvia differenza, e semplificazione, soprattutto nel caso del RtB, che non è possibile avvalersi né dell'agevolazione 'prima casa' né dell'istituto del 'prezzo-valore'.

Dunque su queste compravendite deve essere corrisposta l'imposta di registro nella misura del 9% e i tributi ipo-catastali nella somma complessiva di 100 € - con assorbimento dell'imposta di bollo (230€), della tassa ipotecaria (35€) e della tassa speciale catastale (55€) (più, lo si richiama, i 'tributi minori' per l'iscrizione dell'ipoteca legale).

Per quanto attiene all'imputazione si reputa che essa debba avvenire col metodo 'base da base', secondo quanto già espresso al punto precedente.

### III) Compravendita di terreni.

Sul corrispettivo previsto nel contratto (il prezzo) si applica l'imposta di registro nella misura proporzionale del 12%. Se però il terreno è trasferito a un coltivatore diretto o a un imprenditore agricolo professionale l'aliquota prevista dalla norma è quella del 9% (salvo, chiaramente, che il contribuente richieda, ove ne ricorrano le condizioni, l'agevolazione per la piccola proprietà contadina<sup>52</sup>). L'imposta di registro è accompagnata, come di norma per le compravendite, dalle imposte ipo-catastali in misura fissa (100 €) e si realizza l'assorbimento dei cosiddetti 'tributi minori', già più volte segnalato.

In tutti e tre i casi appena prospettati l'imposta di registro, ai sensi dell'art. 10, comma 2, del D. Lgs. n. 23/2011, non può essere inferiore alla misura di 1000 €.

Se al momento del trasferimento della proprietà dovesse risultare che l'imposta di registro versata nel corso della 'locazione' è superiore a quella da versare sulla compravendita, è possibile, lo si evidenzia nuovamente, richiedere il rimborso dell'eccedenza. Si rimarca che l'Agenzia delle entrate conferma quanto già espresso precedentemente: qualora "l'imposta proporzionale corrisposta per ... gli acconti prezzo risulti superiore all'imposta di registro dovuto per il contratto di compravendita definitivo, spetta il rimborso della maggiore imposta proporzionale versata, secondo le regole previste dall'art. 77 del TUR"<sup>53</sup>

### *2.2.3. Applicazione dei tributi indiretti nel caso in cui il locatore/venditore agisca in qualità d'imprenditore*

Anche in questo caso di fondamentale importanza è l'alternatività parziale tra imposta di registro e imposta sul valore aggiunto.

#### I) Cessione di fabbricato abitativo.

Regola generale (ex art. 10, comma 1, n. 8-bis), D.IVA) è che queste cessioni sono esenti dall'imposta sul valore aggiunto, salvo due casi: quando il cedente opta per l'imposizione, e quando ricorrono due condizioni particolari, e cioè che il cedente sia l'impresa costruttrice/ristrutturatrice e che la cessione avvenga entro i 5 anni successivi alla ultimazione dei

---

<sup>52</sup> In questo caso, ai sensi della L. n. 25/2010, l'imposta di registro deve essere corrisposta in misura fissa, l'imposta ipotecaria anche in misura fissa, l'imposta catastale nella misura proporzionale dell'1%; più i cosiddetti 'tributi minori' (la tassa ipotecaria, la tassa speciale catastale e l'imposta di bollo), più i 'tributi minori' per l'iscrizione dell'ipoteca legale. Cfr. Agenzia delle entrate, *Risoluzione 36/E/2010*.

<sup>53</sup> *Circolare 4/E/2015*, punto 4.2.2. Questa previsione l'Agenzia l'aveva già espressa nella *Circolare 18/E/2013*. Si trattò di una novità di non poco conto, dal momento che fino ad allora il rimborso di quelle somme era negato dall'amministrazione (*Risoluzione 407/E/2008*).

lavori (in questo caso, di conseguenza, l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto è obbligatoria).

Se si ricade nell'ipotesi dell'esenzione, allora verrà corrisposta l'imposta di registro secondo la normativa più volte richiamata ex art. 1 della prima parte della tariffa allegata al TUR; vale a dire: Imposta di registro al 9% (o al 2% se 'prima casa') (minimo 1000 €), imposte ipo-catastali nella misura complessiva di 100 €, con assorbimento dei 'tributi minori' (più gli eventuali tributi per l'eventuale iscrizione dell'ipoteca legale).

Se invece si ricade nell'ipotesi di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di registro e le ipo-catastali vanno corrisposte, ognuna, nella misura fissa di 200 € (senza assorbimento dei 'tributi minori') (più i 'tributi minori' sull'iscrizione dell'ipoteca legale); mentre, per ciò che concerne l'aliquota dell'imposta sul valore aggiunto, occorre considerare il n. 21 della parte seconda della tabella A allegata al D.IVA, per cui si applica l'aliquota del 4% nel caso in cui ricorrano le condizioni per la 'prima casa'; il n. 127-undecies della parte terza della tabella A allegata al D.IVA, per cui si applica l'aliquota del 10% in caso di cessione di immobili non di lusso. Nel caso invece della cessione di immobili di lusso si applicherà l'aliquota ordinaria. Ora, per quanto concerne l'armonizzazione della tassazione tra gli acconti e il prezzo finale (il corrispettivo per la cessione), la soluzione prospettata dalla dottrina e dalla prassi ricalca quella prevista per il contratto preliminare, con la differenza, rispetto all'ambito dell'imposta di registro, che viene prospettato il metodo 'base da base'. Vale a dire che: gli acconti devono essere assoggettati a tassazione tenendo presente la futura tassazione della cessione e che la base imponibile del trasferimento risulterà dalla sottrazione degli acconti dal corrispettivo globale per il trasferimento<sup>54</sup> (questa prospettazione, lo si rimarca, è quella che si è proposta precedentemente, trattando della fase di compravendita del RtB al di fuori dell'attività d'impresa, in parziale opposizione alla posizione dell'amministrazione; la quale dunque, a seconda si sia in presenza di una compravendita o di una cessione, applica, per l'imputazione, metodologie differenti: per la prima il metodo 'imposta da imposta', mentre per la seconda il metodo 'base da base').

Se sono variate le condizioni per l'applicazione di un'aliquota piuttosto che un'altra nel corso del rapporto contrattuale, come già chiarito, si ribadisce che è possibile operare, ai sensi dell'art. 26 del T.IVA, in aumento o in diminuzione dell'imposta.

Si evidenzia che nel primo caso (di assoggettamento dell'operazione a imposta di registro) è possibile applicare anche il 'prezzo valore', mentre nel secondo caso (assoggettamento dell'operazione a imposta sul valore aggiunto) l'istituto in questione non può trovare applicazione. Per quanto concerne il primo caso sono valide le questioni precedentemente affrontate per evitare le doppie imposizioni.

Si rammenta che, nel caso della cessione dei fabbricati abitativi, l'imposta sul valore aggiunto è oggettivamente indetraibile (ex art. 19-bis1, comma 1, lett. i), D.IVA)<sup>55</sup> e che, nel caso in cui vi sia esercizio dell'opzione per l'imponibilità, la fattura va emessa in regime di inversione contabile (ex art. 17, comma 6, lett. a-bis), D.IVA).

---

<sup>54</sup> Circolare 4/E/2015, punto 4.1.2: "Ai fini dell'IVA, in caso di esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, la base imponibile relativa alla cessione dell'immobile sarà data dal prezzo della cessione decurtato dei soli acconti sulla vendita pagati fino a quel momento dal conduttore e non anche dei canoni versati per il mero godimento, e sarà applicabile la disciplina fiscale dei trasferimenti immobiliari".

<sup>55</sup> Salvo le imprese che adottano il 'pro rata' e le imprese "che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione dei predetti fabbricati".

II) Cessione di fabbricato strumentale.

Regola generale, in ordine all'alternatività parziale, è la medesima enunciata nel caso delle cessioni di fabbricati abitativi; ciò che varia è però l'imposizione; in questo caso, infatti, indipendentemente dall'esenzione o dall'imponibilità in ordine all'imposta sul valore aggiunto, le norme sull'alternatività parziale impongono che l'imposta di registro debba essere in ogni caso essere corrisposta nella misura fissa di 200 €, l'imposta ipotecaria nella misura proporzionale del 3% e l'imposta ipotecaria nella misura proporzionale del 1%.<sup>56</sup>

In questo caso, rispetto al precedente, non si applica la regola dell'indetraibilità oggettiva, ma rimane la regola dell'indetraibilità prevista per le operazioni esenti (art. 19, comma 2, D.IVA). Si applica il regime di inversione contabile per la fatturazione (se il cedente ha optato per l'imponibilità).

III) Cessione di terreno.

In ordine a questo tipo di cose, per quanto attiene all'imposta sul valore aggiunto, occorre distinguere tra il terreno non edificabile e il terreno suscettibile di edificabilità.<sup>57</sup>

Per ciò che concerne il terreno non edificabile, l'art. 2, comma 3, lett. c), del D.IVA, fa in modo che le operazioni e gli atti che lo hanno a oggetto non rientrino nel campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto; ne consegue che il regime tributario da applicare è quello, già esposto precedentemente, previsto per l'imposta di registro.

In ordine al terreno suscettibile di edificabilità, al contrario, occorre considerare il principio di alternatività parziale tra imposta di registro e imposta sul valore aggiunto; per cui se la vendita avviene da parte di un 'soggetto IVA', questa cessione andrà assoggettata a imposta sul valore aggiunto e di conseguenza si applicherà l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria e l'imposta catastale, ognuna nella misura di 200 €.

Il regime previsto per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto è quello ordinario.

In tutti e tre i casi, per quanto concerne i cosiddetti 'tributi minori', occorre distinguere a seconda che la cessione debba essere assoggettata a imposta di registro o a imposta sul valore aggiunto. Nel primo caso opererà l'assorbimento, di cui si è già dato conto; nel secondo caso, al contrario, l'assorbimento non si verifica e dunque si deve corrispondere anche la tassa ipotecaria (35 €), la tassa speciale catastale (55 €) e l'imposta di bollo (230 €) (più, ovviamente, i tributi previsti per l'iscrizione dell'ipoteca legale).

### *2.3. Conclusioni*

Come il lettore avrà constatato, l'analisi della ipotizzabile tassazione indiretta del RtB permette di ripercorrere la complessa tassazione delle locazioni e delle compravendite di immobili, nell'ottica del regime della tassazione indiretta; la quale, come noto, ruota attorno all'alternatività parziale tra imposta di registro e imposta sul valore aggiunto.

In particolare, nel corso della trattazione si è avuto modo di sottolineare soprattutto due punti salienti e nodali, non facili da sciogliere, dovuti entrambi alla necessità, prevista dal legislatore,

---

<sup>56</sup> Ai sensi dell'art. 1-bis della tariffa allegata al D. P. R. n. 347/1990, recante le disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale (nel seguito TUIC), e dell'art. 10 del medesimo testo unico.

<sup>57</sup> Il criterio per la distinzione è contenuto nell'art. 36, comma 2, del D. L. n. 223/2006, convertito con L. n. 248/2006. La norma prevede che occorra fare riferimento alla destinazione del terreno contenuta nel Piano Regolatore Generale, ancorché non sia definitivo. Se definitivo, ancorché non siano stati approvati gli strumenti attuativi (quali il Piano Urbanistico Particolareggiato e il Piano di Lottizzazione).

che nel corrispettivo previsto per il godimento del bene sia possibile distinguere una ‘quota canone’ e una ‘quota acconto’, permettendo in questo modo una commistione nella fase di godimento del bene, tra il contratto di locazione e il contratto preliminare. Gli interpreti, probabilmente sulla scorta di questa commistione, al momento dell’imputazione di questo corrispettivo per il godimento al corrispettivo totale previsto per il trasferimento della cosa, come detto, non hanno potuto che rifarsi alla nota dell’art. 10 della prima parte della tariffa allegata al TUR riguardante i contratti preliminari e l’imputazione dell’imposta di registro corrisposta sugli acconti (aliquota del 3% ex art. 9 della medesima prima parte) “all’imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo”. E questo almeno per quanto riguarda la compravendita; mentre per quanto riguarda la cessione non hanno adottato il metodo ‘imposta da imposta’, ma il metodo ‘base da base’. L’altra questione riguarda il sovrapporsi, nel caso di alternatività parziale, di più imposte di registro in misura fissa.

Di seguito i due nodi da sciogliere, più nello specifico.

Il primo punto saliente lo si è analizzato nel corso della trattazione dell’assoggettamento a tributo indiretto della locazione di fabbricato abitativo e di fabbricato strumentale, nel caso in cui locatore sia un ‘soggetto IVA’; esso ruota attorno alla suddetta alternatività.

Il secondo punto nodale lo si è analizzato, in particolare, nella trattazione sulla compravendita di fabbricati abitativi, nel caso in cui il venditore non sia un ‘soggetto IVA’. In questo secondo caso non è questione di alternatività, ma il meccanismo di fondo è molto simile. Ma soprattutto le problematiche sembrano derivare dalle medesime impostazioni contraddittorie.

Nel primo caso, lo si richiama, il problema rilevato è il sovrapporsi, a causa dell’alternatività parziale, di due imposte di registro in misura fissa. La prima è quella dovuta nella misura fissa (67 €, in caso di scrittura privata, o 200 €, in caso di atto notorio)<sup>58</sup> sulla ‘quota canone’; la seconda è quella dovuta nella misura dei 200 € sulla ‘quota acconto’. Si anche detto che, benché la *Circolare 4/E/2015* dell’Agenzia delle entrate, facendo leva sull’art. 21, comma 1 del TUR, preveda che entrambe queste imposte di registro debbano essere versate, la conclusione sembra che debba invece essere quella di doverne corrispondere una sola. Questa conclusione è avvalorata dal considerare, esattamente come proposto dall’Agenzia delle entrate nella medesima circolare, il contratto di RtB come un contratto complesso. In questo contesto sembra dunque contraddittorio considerare che nell’atto in esame le disposizioni non derivino le une dalle altre, come sembra affermare l’Agenzia.<sup>59</sup> In questa direzione sembra più corretto affermare che non è il comma 1 dell’art. 21 che deve essere applicato, bensì il comma 2. Inoltre, per prassi consolidata, nel caso in cui un’operazione soggetta a imposta sul valore aggiunto, possa prevedere l’applicazione di più imposte di registro in misura fissa, una sola di esse deve essere corrisposta.<sup>60</sup>

<sup>58</sup> Cfr. Agenzia delle entrate, *Circolare 22/E/2013* e *Circolare 4/E/2015*.

<sup>59</sup> Su questa posizione assunta dall’Agenzia delle entrate cfr. Busani, *Rent to buy, prelievo differenziato*, Il Sole 24 Ore, 20 feb 2015, p. 40; Mauro, *Doppio binario per il canone del contratto di rent to buy*, Eutekne.info, 20 feb 2015; Poggiani, *Rent to buy con regole chiare*, ItaliaOggi, 23 feb 2015, p. 7.

<sup>60</sup> Ad avvalorare la tesi qui sostenuta depongono anche altri due elementi. Il primo attiene al regime delle pertinenze: l’Agenzia delle entrate, infatti, con la *Circolare 10/E/2010*, si è infatti espressa nel senso che se un fabbricato viene trasferito assieme a più pertinenze si è di fronte a un negozio complesso al quale deve essere applicato l’art. 21, comma 2, del TUR, e di conseguenza l’imposta di registro fissa, l’imposta ipotecaria fissa e l’imposta catastale fissa devono essere corrisposte una volta sola. Il secondo elemento da considerare concerne la permuta. In questo caso l’Agenzia delle entrate, nella *Circolare 18/E/2013*, confermando la *Risoluzione 8/E/2007*, si è espressa nel senso che l’imposta di registro in misura fissa da corrispondere nel caso di permuta soggetta a imposta sul valore aggiunto è una sola, benché per la normativa IVA (art. 11) la permuta dia luogo a

Nel secondo caso, invece, il problema concerne non tanto l'alternatività parziale e il sovrapporsi di due imposte di registro, quanto più che altro il rischio di una doppia imposizione, esattamente come nel caso precedente, ma nel solo ambito dell'imposta di registro. Come imputare all'imposta principale sul trasferimento del bene le imposte di registro corrisposte sulle 'quote acconto'? L'Agenzia delle entrate, nella circolare 4/E/2015, come precedentemente richiamato, si esprime nel senso di applicare la nota all'art. 10 della prima parte della tariffa allegata al TUR, e cioè di applicare il metodo 'imposta da imposta' (mentre poi nell'ambito dell'imposta sul valore aggiunto propone il metodo 'base da base').

Ora, mantenendo ferma la definizione del contratto di RtB nel senso di contratto complesso, che racchiude in sé elementi tipici della locazione e della compravendita, e volendone escludere il contratto preliminare, almeno in ottica fiscale, non si capisce perché, appunto, debba essere richiamata una norma concernente il contratto preliminare.<sup>61</sup> Le ragioni che militano a favore dell'esclusione del contratto preliminare derivano dalla constatazione che il contratto preliminare è un contratto obbligatorio con il quale ambedue le parti del rapporto si obbligano, appunto, alla stipula del futuro contratto (definitivo); mentre nel caso del RtB la conclusione del futuro contratto di compravendita è esclusivamente opzionale.<sup>62</sup>

Al proposito, per avvalorare la tesi qui sostenuta, sembra possibile indirizzarsi a ciò che l'Agenzia indica quale norma da applicarsi per la corretta imposizione, senza però che essa in realtà mai venga richiamata nel documento in esame. Si tratta del famigerato art. 20 del TUR.

Difatti, sia nel primo sia nel secondo caso, pare che l'operazione nel suo complesso possa essere ricondotta a unità, considerandola quindi come espressione di un'unica capacità contributiva, non tanto attraverso l'art. 21 del TUR o l'art. 10 della tariffa allegata al medesimo testo unico, quanto piuttosto attraverso l'art. 20 richiamato. Infatti, attraverso l'applicazione dell'art. 20, è possibile sostenere che in un caso, quello dovuto all'alternatività parziale e alla sovrapposizione di due imposte di registro, questa doppia imposizione debba essere eliminata attraverso la corresponsione della sola imposta sulle 'quote acconto'; mentre nell'altro caso, quello concernente l'imputazione di quanto corrisposto nella fase del 'godimento' a quanto si deve corrispondere al momento del trasferimento della proprietà, sembra potersi affermare che debba essere preferito in generale il metodo 'base da base', mentre, solo nel caso di applicazione del 'prezzo valore' debba essere applicato il metodo 'imposta da imposta'. In questa maniera pare che il principio della capacità contributiva e quella della giusta imposta siano perfettamente rispettati.

---

due operazioni differenti (si evidenzia, però, che nella *Circolare 2/E/2014* l'Agenzia si esprime diversamente affermando che in caso di permuta due devono essere le imposte di registro fisse da corrispondere).

<sup>61</sup> Questa presa di posizione, lo si evidenzia, deriva dalla considerazione della definizione civilistica del contratto di RtB. La norma (D. L. n. 133/2014, art. 23) infatti lo definisce come contratto "di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili". Inoltre, benché sia presente il rinvio alle norme sulle trascrizioni del contratto preliminare, il quale pare più procedurale che sostanziale, la norma quando tratta del corrispettivo per il godimento, lo chiama in genere "canone", facendo riferimento all'"acconto", senza mai nominarlo, ma trattando di "quota dei canoni" (comma 1-bis) o "parte dei canoni" (comma 5). In ordine a questa ricostruzione qui proposta, cfr. Lamedica, *L'Agenzia delle entrate e il contratto di "rent to buy"*, in *Corriere Tributario* n. 11, 2015, p. 865, in cui: "Ma il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione dell'immobile pare avere una lontana parentela con il contratto di locazione. In un contesto del genere, la tipologia del contratto di godimento, allora, è sovrapponibile o no a quello di locazione?"

<sup>62</sup> Cfr. al proposito Fenici, *Affitto con riscatto: risvolti contabili e fiscali per l'impresa cedente*, in *Azienda&Fisco* n. 1, 2014, p. 37 e ss.: "È infatti ben distinto dal caso del quesito il caso in cui, oltre al contratto di locazione, venga contestualmente stipulato un contratto preliminare di (futura) vendita: in questo caso entrambe le parti sono vincolate sin dall'inizio alla compravendita".

Queste considerazioni permettono inoltre anche riflessioni più generali e sistematiche, prima fra tutte quella concernente la natura dell'articolo 20 in questione. Dato per assodato, infatti, che sia nell'ambito del diritto civile sia nell'ambito dell'imposta sul valore aggiunto è possibile individuare un concetto di 'operazione' che può manifestarsi in più atti, l'unico modo per inserire questo concetto nell'ambito dell'imposta di registro è proprio attraverso l'art. 20, che permette, come noto, di riqualificare anche più atti (magari collegati) in un'unica operazione (e cioè in un unico atto complesso).<sup>63</sup>

Due conseguenze: in primo luogo in questa maniera è possibile individuare specificamente i due ambiti di applicazione dell'art. 20 e dell'art. 21 del TUR; in secondo luogo è possibile individuare la natura dell'art. 20.

Per quanto attiene al primo argomento, infatti, è possibile concludere che l'art. 21 si applichi nel caso in cui differenti accordi siano presenti nel medesimo documento, mentre l'art. 20 possa essere applicato nel caso in cui differenti accordi siano manifestati in documenti diversi. Pertanto, nel caso del RtB, non sembrerebbe corretto il richiamo all'art. 21, ma risulterebbe perfettamente applicabile l'art. 20.

In ordine al secondo argomento, l'art. 20 può essere considerato come una norma generale di salvaguardia (e non solo antiabuso e/o antielusione) dell'ordinamento, assegnandogli non solo una funzione repressiva, ma anche innovativa: attraverso di essa, infatti, l'uguaglianza ormai riscontrabile fra 'atto' e 'operazione' può trovare spazio anche nell'ambito di un'"imposta d'atto" come quella di registro. Questa assimilazione tra atto e operazione è possibile costatarla, inoltre, nella definizione che la giurisprudenza di legittimità fornisce di "disposizione" in relazione all'art. 21: "con il termine «disposizione» la norma, nel caso di atto giuridico di natura privatistica intende inequivocabilmente riferirsi al concetto di «negozio giuridico»"<sup>64</sup>. È dunque abbastanza agevole ricavare come con "atto" ci si possa riferire a "operazione".

Da quanto finora espresso è possibile anche concludere che, in ambito tributario, non è possibile escludere l'applicazione dell'art. 41-ter del D. P. R. n. 600/1973, in quanto, dal momento che al RtB si devono applicare le norme delle locazioni, se ne può concludere, per estensione, che anche questa presunzione relativa debba rientrare nell'ambito di applicazione delle normative sul contratto in esame.<sup>65</sup>

---

<sup>63</sup> Cfr. Arnao, *Manuale dell'imposta di registro*, Milano 1999, p. 115 e ss.; contra Tesaurò, *Istituzioni di diritto tributario. Parte speciale*, Torino 2000, p. 248 e ss.

<sup>64</sup> Cfr. sentenze della Corte di Cassazione n. 10789/2004 e n. 8508/1987.

<sup>65</sup> Queste ultime riflessioni permettono alcune considerazioni, ulteriori rispetto a quelle espresse in nota 14, in primo luogo sulla caratterizzazione civilistica del contratto di RtB, la quale tanto può influenzare la relativa tassazione. In sostanza si è dato finora per assodato che nel contratto venga prevista una distinzione fra 'quote canone' e 'quote acconto'. Si chiede: è questo un elemento necessario del contratto? In realtà dalla norma non è agevole trarre una risposta per questa domanda; che nemmeno nella dottrina finora citata trova un risposta univoca. Nello *Studio n. 490-2013/T* del Consiglio Nazionale del Notariato, punto 3.2, per esempio, è rilasciato all'autonomia delle parti la scelta se nel corrispettivo per il godimento sia individuabile una 'quota acconto' e una 'quota canone', o se il corrispettivo sia tutto canone da imputarsi, al momento del trasferimento, al prezzo fissato per la compravendita. Nello stesso tempo anche: Benigni, *Deduzione per l'acquisto di immobili destinati alla locazione e "rent to buy"*, in *Pratica fiscale e professionale* n. 37, 2014, p. 19: "In caso di acquisto, i canoni già versati vengono imputati, in tutto o in parte, al prezzo finale". O ancora: Belotti, Cavalli, *Rent to buy fra problematiche fiscali e dubbi vantaggi economici*, in *il fisco* n. 45, p. 4443 e ss.: "permettendo però, da un lato, ai potenziali acquirenti di ottenere immediatamente la disponibilità dell'alloggio desiderato e di recuperare (in

### **3. La risoluzione del contratto di *rent to buy* per inadempimento (imposte indirette)**

Nella prima parte di questo documento si sono già messe in chiaro le ipotesi, previste per legge, di risoluzione del contratto per inadempimento di una delle parti.

Orbene, per individuare il trattamento tributario da riservare a queste occorrenze è necessario in primo luogo identificare le norme da applicare.

In primo luogo occorre richiamare la classificazione delle cause della risoluzione del contratto in generale. La dottrina prevalente individua due grandi categorie. La prima riferibile a cause giudiziarie, tra cui rientrano le risoluzioni per inadempimento, quelle per impossibilità sopravvenuta della prestazione e quelle per eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione

---

tutto o in parte) per il pagamento del prezzo, in caso di successivo acquisto, le somme versate per il godimento dell'immobile". Nello stesso modo anche: Centore, *Le regole IVA per il "Rent To Buy"*, in L'IVA n. 1, 2015, p. 15 e ss. Orbene, la questione la si deve porre perché nel Codice Civile all'art. 1526, comma 3, è già prevista la locazione con clausola di trasferimento della proprietà: se venisse meno la distinzione tra la 'quota canone' e la 'quota acconto' nel contratto di RtB, dal momento, come appena detto, che nel C. C. è previsto un contratto per cui tutto il canone può essere imputato al prezzo di vendita, si tratterebbe ancora di un RtB?

L'Agenzia delle entrate, nella circolare più volte richiamata sul contratto di RtB, dà per scontato che elemento qualificante questo tipo di contratto sia proprio la distinzione fra 'quote canone' e 'quote acconto'. Su questa posizione dell'Agenzia, la quale pare, alla luce di quanto già espresso, assolutamente condivisibile; cfr. al contrario, oltre gli autori già richiamati: Lamedica, *L'Agenzia delle entrate e il contratto di "rent to buy"*, in Corriere Tributario n. 11, 2015, p. 865 e ss.: "Le parti possono fissare, in assoluta discrezionalità, l'importo della quota parte del "canone" da imputare al godimento dell'immobile e quella restante attribuibile al corrispettivo della successiva cessione dello stesso immobile entro un termine (e un corrispettivo) determinato. Le regole che abbiamo letto, insomma, sono assolutamente improntate alla chiarezza e alla comprensibilità possiamo dire allora che le singole pattuizioni contrattuali sono liberamente adottabili dalle parti in ragione delle proprie esigenze. Ma in un contesto così delineato si possono configurare spazi per possibili interferenze dell'Amministrazione finanziaria? In concreto, l'Agenzia delle entrate può trovare il modo di dissentire su quanto rileva, ad esempio, sulla quota parte della somma imputabile al godimento dell'immobile? L'interesse ad una «redistribuzione dei canoni» ci potrebbe essere. E come." Ora, in ottica tributaria, qual è questo interesse? Ebbene, si crede che sia condivisibile affermare che l'interesse del contribuente è quello di spendere il meno possibile in tasse e che queste corresponsioni siano facili e agevoli. Ora, poiché che è stata messa in chiaro tutta la serie di difficoltà derivante dalla distinzione fra 'quota canone' e 'quota acconto' nel corrispettivo per il godimento da imputare successivamente al corrispettivo previsto per il trasferimento della cosa, se si dovesse concludere che la distinzione in esame non è elemento caratterizzante il RtB, si potrebbe consigliare, in effetti, di non distinguere le due quote e di qualificare il corrispettivo per il godimento o tutto 'canone' o tutto 'acconto' (in caso contrario: 'summum ius, summa iniura!'). In chiusura si vuole riportare un ultimo elemento che potrebbe risultare dirimente nella scelta fra 'tutto acconto o tutto canone' - se effettivamente questa scelta fosse possibile nel RtB. Si tratta della posizione interpretativa espressa dall'Agenzia delle entrate in merito alla tassazione degli acconti (nell'ambito della tassazione del contratto preliminare), per cui se in un solo atto vi sono previsti più acconti da corrispondere in maniera dilazionata, occorre sommarli tutti fra di loro e pagare la relativa imposta di registro in una sola volta al momento della registrazione dell'atto (cfr. *Circolare 18/E/2013*). È chiaro che questa impostazione, se può essere assunta in relazione all'imposta di registro, non può invece essere sostenuta nell'ambito dell'imposta sul valore aggiunto. In ogni modo appare chiaro che anche questo elemento suffraga la tesi che si vuole sostenere e cioè che il RtB, nella 'fase di godimento', debba essere considerato come se fosse una locazione (e non come se fosse un contratto preliminare). In sostanza, per concludere, non si condivide l'impostazione che intravede nel contratto di RtB una fattispecie del tutto nuova, almeno in prospettiva tributaria.

stessa; la seconda è riferibile a cause di diritto. In quest'ultimo ambito rientrano le cause di risoluzione per clausola risolutiva espressa, il diritto di recesso e il mutuo dissenso.<sup>66</sup>

Se questa è la classificazione dottrinarica che deriva dalle norme del diritto civile in ordine alle cause di risoluzione del contratto, ebbene, nella normativa sull'imposta di registro, si trova una norma particolare proprio sulla "risoluzione del contratto". Questa norma è l'art. 28 del TUR, il quale così recita: "1. La risoluzione del contratto è soggetta all'imposta in misura fissa se dipende da clausola o condizione risolutiva espressa contenuta nel contratto stesso ovvero stipulata mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata entro il secondo giorno non festivo successivo a quello in cui è stato concluso il contratto. Se è previsto corrispettivo per la risoluzione, sul relativo ammontare si applica l'imposta proporzionale prevista dall'art. 6 o quella prevista dall'art. 9 della parte prima della tariffa. 2. In ogni altro caso l'imposta è dovuta per le prestazioni derivanti dalla risoluzione, considerando comunque, ai fini della determinazione dell'imposta proporzionale, l'eventuale corrispettivo della risoluzione come maggiorazione delle prestazioni stesse."

Ora, è evidente che, per individuare il corretto regime impositivo della risoluzione del RtB, è necessario inquadrare nella norma appena citata le previsioni contenute nell'art. 23 del D. L. n. 133/2014. In quest'ultima è prevista la "risoluzione per inadempimento" o del concedente o del conduttore. Sarebbe che la previsione della norma debba essere riportata nel contratto di RtB stesso. Pertanto se ne può concludere che la fattispecie prospettata sia da ricondurre all'ambito applicativo del comma 1 dell'art. 28 citato, in quanto si tratterà di una clausola risolutiva espressa. Ne consegue che su tale registrazione dovrà essere corrisposta, in linea generale, l'imposta di registro in misura fissa.

Partitamente e più nello specifico. Nel caso in cui l'inadempimento derivi da comportamento del concedente, il quale non si attiene al vincolo di trasferimento della cosa, egli è tenuto a restituire la 'quota acconto' maggiorata degli interessi legali. Su questa restituzione, dunque si dovrà corrispondere l'imposta di registro in misura fissa. Il concedente però potrebbe essere citato in giudizio dalla parte adempiente per essere costretto a concludere il contratto. In questo caso il giudice può emettere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso. Su questa sentenza, in applicazione dell'art. 8, lett. a), della prima parte della tariffa allegata al TUR, va invece corrisposta l'imposta di registro secondo quanto previsto dall'art. 1 della prima parte della tariffa allegata al TUR, esattamente come fosse il contratto di trasferimento del bene concluso fra le parti.<sup>67</sup>

Dalla risoluzione più spinosa, invece, appare la problematica della tassazione della risoluzione derivante da inadempimento del conduttore (configurabile principalmente nel mancato pagamento dei canoni). L'art. 23 del D. L. n. 133/2014 prevede, in questo caso, che il conduttore debba restituire l'immobile e che il concedente acquisisce interamente a titolo d'indennità i canoni già incassati.

La difficoltà sembra che ruoti intorno al vocabolo utilizzato dal legislatore "indennità". È possibile, si chiede, assimilare tale "indennità" al "corrispettivo" previsto dalla norma sull'imposta di registro? Se così fosse, questa acquisizione sarebbe assimilabile al pagamento

---

<sup>66</sup> Cfr. Torrente, *Manuale di diritto privato*, Milano 1995; Bigliuzzi Geri, Breccia, Busnelli, Natoli, *Diritto civile*, t. I, p. II, Torino 1997; Arnao, *Manuale dell'imposta di registro*, Milano 1999.

<sup>67</sup> Cfr. Sentenze della Corte di Cassazione 4627/2003, 5511/2009, 8544/2014. Inoltre se l'efficacia della sentenza è soggetta alla condizione del pagamento del prezzo si applicherà l'art. 27 del TUR sugli atti sospesi.

contestuale, in quanto corrispettivo, per la risoluzione del contratto sul quale occorrerebbe applicare, sempre ai sensi dell'art. 28, comma 1, l'imposta di registro con aliquota dello 0,50% (ex art. 6 della prima parte della tariffa). Se invece tale "indennità" è maggiormente assimilabile ad una sorta di 'caparra', allora su tale acquisizione non dovrebbe essere corrisposta alcuna imposta.

La difficoltà deriva, ancora una volta, dalla poca chiarezza della norma civilistica, perché, normalmente, per quanto concerne il contratto preliminare, una sorta di funzione di 'caparra', e quindi di indennizzo per la mancata conclusione del contratto, viene accordata agli acconti (o, meglio, viceversa).

Probabilmente la soluzione è da ricercare, però, piuttosto nell'avverbio "interamente". Vale a dire che la 'quota canone' non deve essere chiaramente restituita (in quanto corrispettivo per il godimento materiale del bene); mentre la 'quota acconto', che normalmente, nella dinamica del contratto preliminare e del contratto definitivo di compravendita, dovrebbe essere restituita (senza che sia prevista corresponsione di imposta di registro in misura proporzionale); nel caso del RtB, questa 'quota acconto', invece, deve essere trattenuta dal concedente (salvo che non sia statuito diversamente dalle parti). Pertanto, ne risulterebbe che su questa quota, e solo su di essa, l'imposta di registro ad aliquota proporzionale debba essere applicata. Questa applicazione implicherebbe l'assorbimento della misura fissa prevista generalmente per la risoluzione del contratto.<sup>68</sup>

In ogni caso l'imposta di registro corrisposta sulle 'quote acconto' non può essere richiesta a rimborso.<sup>69</sup>

Nel diverso caso in cui una parte in causa sia un soggetto che agisce in qualità d'imprenditore, occorre distinguere che la risoluzione del contratto derivi dall'inadempimento del concedente o del conduttore.

Nella prima ipotesi, dal momento che lo stesso concedente deve restituire le 'quote acconto', egli deve provvedere ad emettere una nota di variazione a favore del conduttore, ex art. 26, comma 2, del T.IVA.

Nel caso, invece, di risoluzione da inadempimento del conduttore, dal momento che il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità (se non è stato diversamente statuito dalle parti), il concedente, ugualmente deve emettere nota di variazione, ma per rettificare il regime impositivo originariamente applicato, in quanto dette

---

<sup>68</sup> In caso di applicazione dell'imposta di registro, l'evento della risoluzione deve essere portato a conoscenza dell'amministrazione attraverso la denuncia ex art. 19 del TUR. Si rimarca che queste vicende possono assumere rilevanza in ordine all'imposta sul valore aggiunto in modo del tutto particolare. Ai sensi degli artt. 2, comma 3, lett. a), e 3, comma 4, lett. c), del T.IVA, di cui più oltre, queste dazioni di denaro, infatti, non rientrano nel campo di applicazione dell'imposta. Sarà dunque necessaria una nota di variazione per rettificare il regime impositivo. Ultima questione: riprendendo la discussione precedentemente espressa in nota 14 in merito alla libertà contrattuale delle parti sulla distinzione o meno di una 'quota canone' e di una 'quota acconto', occorre rimarcare che la soluzione proposta per la tassazione della risoluzione del contratto milita a favore di quanto già espresso sia a livello teorico che pratico nella nota 65: se effettivamente il legislatore lasciasse alle parti di rendere il contratto di RtB, nella fase del godimento, o più una locazione o più un contratto preliminare, e considerate tutte le difficoltà tributarie che questa scelta implica; si ribadirebbe quanto già consigliato precedentemente, ossia di interpretare il RtB più come una locazione che come un contratto preliminare, e di rendere il più possibile il corrispettivo per il godimento del bene un 'canone', piuttosto che non un 'acconto'; canone che è comunque poi possibile imputare al corrispettivo previsto per il trasferimento, come previsto dalla stessa nuova normativa civilistica.

<sup>69</sup> Cfr. C. M. 37/E/1986 e Circolare 4/E/2015, punto 5.3.

somme, non rappresentando più parte del prezzo, sono escluse dal campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.<sup>70</sup>

#### **4. Applicazione delle imposte dirette al *rent to buy***

Come segnalato in premessa, il regime impositivo del RtB, per quanto attiene alle imposte dirette, non pone problemi particolari, in quanto questo ambito è più permeabile alla atipicità; o, per meglio dire, ai contratti complessi, in quanto già improntato sulla matrice del concetto economico di 'operazione'.

Questa disamina verrà condotta in modo diverso da quella precedente in ordine alla tassazione indiretta, in quanto se in quest'ultima si è adottata una prospettiva oggettiva, in questa che seguirà, per chiarezza e rapidità di consultazione, si adotterà, al contrario, una prospettiva soggettiva.

##### *4.1 Prospettiva del locatore/venditore*

###### *4.1.1. Locatore/venditore che non agisce in qualità d'imprenditore*

###### *4.1.1.1. Fase di godimento dell'immobile*

In questa fase il locatore/venditore rimane formalmente il proprietario dell'immobile, pertanto, dal momento che l'immobile è locato, egli dovrà dichiarare un reddito fondiario derivante dal possesso di unità immobiliari locate a terzi. Questo reddito fondiario è determinato assumendo il maggiore ammontare tra: o il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfettariamente del 5% (ex art. 37, comma 4-bis, del D. P. R. n. 917/1986 – di seguito TUIR)<sup>71</sup>, o il reddito medio ordinario (determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo).

Per quanto attiene alla distinzione, all'interno del corrispettivo per il godimento, fra 'quota canone' e 'quota acconto', quest'ultima quota, nel corso della fase in esame non rileverà fiscalmente per il locatore/venditore, acquisendo rilevanza esclusivamente al momento del trasferimento della proprietà.

Ove ne ricorrano i presupposti, in questa fase il locatore/venditore ha la possibilità, al momento della stipula del contratto di optare per la cedolare secca<sup>72</sup>, e dunque per la tassazione separata dei redditi fondiari derivanti da locazioni.

Non pare peregrino rammentare, inoltre, che il D. L. n. 133/2014 (il medesimo che tipizza il contratto di RtB), all'art. 21, prevede una deduzione dal reddito complessivo del 20% del prezzo di acquisto dell'immobile (nel limite di 300.000 €), di cui può fruire l'acquirente "persona fisica non esercente attività commerciale", che acquisti "unità immobiliari a destinazione residenziale [escluse A/1, A/8 e A/9], di nuova costruzione [di cui la prestazione energetica sia di classe A o B], invendute alla data di entrata in vigore della Legge di conversione del presente decreto od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lettere d) e c), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 [Testo Unico dell'Edilizia - TUE]."; sempreché detta unità immobiliare sia destinata

---

<sup>70</sup> T.IVA, artt. 2, comma 3, lett. a), e 15.

<sup>71</sup> Per Venezia centro, Isole della Giudecca, Murano e Burano, la riduzione è del 25%; mentre per gli immobili di interesse storico artistico la riduzione è del 35%.

<sup>72</sup> Cfr. par. 2.1.2. Nello specifico, per quanto concerne la tassazione separata dei redditi fondiari derivanti da fabbricati locati a terzi, per essi è previsto, attualmente, che siano sottoposti a imposta differenziata (ex D. L. n. 47/2014, art. 9).

entro 6 mesi alla locazione per almeno 8 anni e il canone di locazione non sia superiore al canone concordato o al canone speciale<sup>73</sup>. Detta deduzione, se ricorrono tutte le condizioni elencate, deve essere ripartita in otto quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione.<sup>74</sup>

Dal momento che, come si è espresso nella prima parte, il RtB, civilisticamente, non può essere considerato un contratto di locazione, ma che, fiscalmente, come manifestato precedentemente, esso, nella fase del godimento dell'immobile, deve invece essere assimilato alla locazione vera e propria, si può di conseguenza concludere che questa deduzione possa interessare anche il contratto in esame, sempreché, in fase contrattuale, venga previsto che il conduttore possa esercitare il diritto al 'riscatto' solo passati otto anni dalla conclusione del contratto stesso.

#### *4.1.1.2. Fase del trasferimento dell'immobile*

Il corrispettivo incassato dal locatore/venditore al momento dell'esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, acquista rilevanza reddituale solo ed esclusivamente se ricorrono le condizioni previste dall'art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR. In tale norma è previsto che debba essere dichiarata tra i redditi diversi la plusvalenza realizzata dalla vendita (da calcolarsi, a norma dell'art. 68, comma 1, del TUIR, calcolando la differenza tra il corrispettivo percepito, comprensivo delle 'quote acconto', e il costo di acquisto dell'immobile) che intervenga entro 5 anni dall'acquisto originario.<sup>75</sup>

Se si dovesse trattare di un terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria, la relativa vendita, indipendentemente da qualsiasi periodo di detenzione, genera plusvalenza rilevante ai fini dell'imposizione.

#### *4.1.2. Locatore/venditore che agisce in qualità d'imprenditore*

##### *4.1.2.1. Fase di godimento dell'immobile*

In questa fase per il locatore/cedente, il RtB acquista rilevanza tributaria solo in quanto locazione. Pertanto le 'quote acconto' non rilevano ai fini reddituali. Si applicano gli artt. 90 e 109 del TUIR.<sup>76</sup>

<sup>73</sup> Cfr. L. n. 431/1998, art. 2, comma 3, e L. n. 350/2003, art. 3, comma 114; e D. P. R. n. 380/2001, art. 18.

<sup>74</sup> Cfr. Benigni, *Deduzione per l'acquisto di immobili destinati alla locazione e "rent to buy"*, in *Pratica fiscale e professionale* n. 37, 2014, p. 19. In tale testo non è però affrontata nello specifico l'estensibilità della deduzione anche al contratto di RtB.

<sup>75</sup> Sono previste poi delle deroghe a questo principio generale. Non generano plusvalenza le vendite, anche se effettuate entro i 5 anni, di beni immobili acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che siano state adibite, nella maggior parte del periodo considerato dalla norma, ad abitazione principale. Se l'immobile è stato ricevuto per donazione, i 5 anni decorrono a partire dalla data di acquisto del donante.

<sup>76</sup> Per quanto concerne le 'quote acconto', l'Agenzia delle entrate così si esprime: "Nel periodo della locazione non assume rilevanza reddituale, invece, la parte di canone imputata al corrispettivo del trasferimento, essendo la stessa un acconto versato dal conduttore come anticipo sul prezzo di vendita che per il concedente rappresenta un debito" (*Circolare 4/E/2015*, punto 3.1.1). Per l'AIDC nel caso in cui "il corrispettivo prestabilito per il successivo trasferimento del bene non tiene conto dei canoni di locazione nel frattempo corrisposti, i quali tuttavia vengono dedotti, in tutto o in parte dal pagamento del corrispettivo": "2. [il concedente] Contabilizza, ai fini civilistici e delle imposte sul reddito, la cessione dell'immobile, con i relativi effetti economici e patrimoniali. 3. Ai fini del reddito di impresa contabilizza una sopravvenienza passiva, pari ai canoni incassati ed imputati al prezzo, deducibile in quanto trattasi di una rettifica dei ricavi che hanno concorso a formare il reddito in precedenti esercizi, a seguito dell'imputazione dell'intero ricavo della compravendita, nell'esercizio in cui essa si realizza [ex art. 101, comma 4, del TUIR]" (*Norma di comportamento n. 191/201*).

L'art. 90 concerne gli 'immobili patrimonio'. Per essi è previsto che il componente di reddito debba essere calcolato attuando il confronto tra il reddito medio ordinario (basato sulla rendita catastale) e il canone di locazione (ridotto delle spese di manutenzione ordinaria sostenute e documentate, considerate fino a concorrenza di un importo pari al 15% del canone stesso). L'elemento che risulterà di maggiore entità rappresenta la componente reddituale da dover dichiarare.<sup>77</sup>

Per quanto attiene agli 'immobili merce' o 'immobili strumentali', l'art. 109, concernente le norme generali sui componenti del reddito d'impresa, al comma 2, concernente la determinazione dell'esercizio di competenza, alla lett. b), riguardante le prestazioni di servizi, prevede che i canoni acquistino rilevanza o alla data in cui le prestazioni sono ultimate o alla data di maturazione. Nel caso della locazione, come espressamente previsto, sarà questa seconda possibilità ad assumere rilevanza.

Si rammenta che, a norma dell'art. 6 del D. L. n. 47/2014, in ordine alla locazione di alloggi sociali<sup>78</sup>, contratto che può prevedere la clausola di riscatto dell'unità immobiliare (anche se non prima di sette anni dall'inizio della locazione), "i redditi derivanti dalla locazione dei medesimi alloggi sociali non concorrono alla formazione del reddito d'impresa ai fini delle imposte sui redditi ... nella misura del 40 per cento."

Dal momento che è previsto per gli alloggi sociali una sorta di RtB, e dal momento che è possibile considerare, fiscalmente, la fase di godimento dell'immobile come una locazione, non sembra che si riscontrino motivi ostativi all'applicazione di questa norma ai contratti di RtB veri e propri, sempreché abbiano come oggetto un alloggio sociale.

#### *4.1.2.2. Fase del trasferimento dell'immobile*

Una volta che il conduttore/acquirente eserciti il suo diritto all'acquisto dell'immobile, il cedente deve dichiarare un componente positivo di reddito.

Se si tratta di 'immobili merce' a formare il reddito concorrerà, in quanto ricavo, il corrispettivo derivante dalla cessione (comprensivo delle 'quote acconto') ex art. 85, comma 1, lett a), del TUIR (in sostanza si tratta dei casi in cui il RtB è concluso tra due parti di cui quella in oggetto sia un'impresa di costruzione e/o compravendita di immobili).

Se invece si tratta di beni strumentali o di beni patrimonio il componente positivo di reddito che concorrere alla formazione del reddito d'impresa (ex art. 86, comma 1, del TUIR) è la plusvalenza che, a norma dell'art. 86, comma 2, del TUIR, è data dalla differenza tra il corrispettivo della cessione (comprensivo delle 'quote acconto') e il costo fiscale dell'immobile.

## *4.2 Prospettiva del conduttore/acquirente*

### *4.2.1. Conduttore/acquirente che non agisce in qualità d'imprenditore*

#### *4.2.1.1. Fase di godimento dell'immobile*

Nel corso della fase di godimento dell'immobile, che come più volte detto, fiscalmente è assimilabile alla locazione, si può ipotizzare che il conduttore/acquirente possa beneficiare delle detrazioni per canoni di locazione ex art. 16 del TUIR, sempreché ricorrano le condizioni previste dalla norma.

---

<sup>77</sup> Per gli immobili di interesse storico artistico, è previsto che il canone debba essere ridotto del 35%.

<sup>78</sup> Definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, in attuazione della L. n. 9/2007, art. 5.

Inoltre, dall'art. 7, comma 1, del D. L. n. 47/2014, è stato previsto che il conduttore di alloggi sociali possa godere di una detrazione complessiva pari a 900 €, se il reddito complessivo non supera 15.493, 71 €, e una detrazione complessiva di 450 €, se il reddito complessivo supera 15.493, 71 € ma non 30.987,41 €.

Per tutte le ragioni esposte più su, si reputa che anche questa detrazione, se ricorrono le condizioni previste dalla norma, possa essere applicata a favore di coloro che godono di tali beni attraverso un contratto di RtB.

#### *4.2.1.2. Fase di trasferimento dell'immobile*

Una volta esercitato il diritto di acquisto, il conduttore/acquirente deve cominciare a dichiarare un reddito fondiario derivante dal possesso di unità immobiliari ex artt. 36 e 37 del TUIR.

Dalla stessa data si comincerà a contare il decorso del termine quinquennale per il calcolo dell'eventuale plusvalenza ex art. 67, comma 1, lett. b), del medesimo testo unico appena menzionato, in caso di successiva alienazione.

#### *4.2.2. Conduttore/acquirente che agisce in qualità d'imprenditore*

##### *4.2.2.1. Fase di godimento dell'immobile*

I canoni corrisposti per la locazione concorreranno alla formazione del reddito d'impresa secondo gli ordinari criteri previsti per le diverse tipologie d'immobili.<sup>79</sup>

##### *4.2.2.2. Fase di trasferimento dell'immobile*

Per quanto attiene agli 'immobili patrimonio', il corrispettivo di acquisto rileverà al momento dell'eventuale successivo realizzo a norma dell'art. 86 del TUIR; mentre per quanto concerne il periodo del possesso, il reddito del bene deve essere dichiarato secondo le norme generali previste per i redditi fondiari (artt. 36 e 37 del TUIR) ex art. 90 del TUIR, a cominciare dalla data dell'atto di trasferimento successivo al godimento derivante dal contratto di RtB.

Per quanto concerne gli 'immobili strumentali', a partire dalla data di entrata in funzione del bene, le quote di ammortamento del loro costo è deducibile, ex art. 102 del TUIR.<sup>80</sup>

## **5. La risoluzione del contratto di *rent to buy* per inadempimento (imposte dirette)**

In caso di inadempimento del conduttore, dal momento che, se non diversamente stabilito dalle parti, il concedente acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, ex art. 23, comma 5, D. L. n. 133/2014, quest'ultimo deve dichiarare il loro valore in quanto reddito diverso ex art. 67, comma 1, lett. l), del TUIR (o per meglio dire, per quanto già espresso al par. 3, il valore da considerare deve essere esclusivamente quello delle 'quote acconto').

---

<sup>79</sup> Come già rimarcato precedentemente in nota 76, secondo l'AIDC, *Norma di comportamento n. 191/2014*, nel caso in cui "il corrispettivo prestabilito per il successivo trasferimento del bene non tiene conto dei canoni di locazione nel frattempo corrisposti, i quali tuttavia vengono dedotti, in tutto o in parte dal pagamento del corrispettivo": "Il locatario/cessionario ... 2. contabilizza l'acquisto dell'immobile al prezzo complessivamente determinato ... 3. Ai fini del reddito d'impresa contabilizza una sopravvenienza attiva, relativamente ai canoni di locazione corrisposti, per la somma totale o parziale imputata al prezzo della cessione".

<sup>80</sup> Per l'AIDC, *Norma di comportamento* citata, parallelamente e a contrario in ordine a quanto espresso per il concedente (vd. note 76 e 79), il conduttore/acquirente deve, una volta contabilizzato l'acquisto dell'immobile al prezzo determinato, contabilizzare, ai fini del reddito d'impresa, "una sopravvenienza attiva, relativamente ai canoni corrisposti, per la somma totale o parziale imputata al prezzo della cessione".

In caso di inadempimento del concedente, il conduttore ha diritto alla restituzione delle ‘quote acconto’ versate. Questa restituzione non ha rilevanza ai fini delle imposte dirette.

Se, diversamente, le parti agiscono in regime d’impresa, ne consegue che in caso di inadempimento del concedente, quest’ultimo deve dichiarare, come elemento rilevante per la determinazione del reddito d’impresa, in quanto interessi passivi, gli interessi legali che egli deve corrispondere al conduttore, da calcolarsi sulla ‘quota acconto’.

In caso di inadempimento del conduttore, dal momento che il concedente deve trattenere la ‘quota acconto’ (se non diversamente stabilito), questa rileva come componente di reddito positivo.

Simone Carunchio – 15 marzo 2015