

**Immobili.** La circolare n. 4/E dell'agenzia delle Entrate chiarisce i principi in vigore nel caso di un contratto di «Rtb»

# Rent to buy, prelievo differenziato

Si devono applicare regole diverse per la locazione e per il trasferimento della proprietà

FOCUS



**Angelo Busani**

Il contratto di "concessione del godimento di un immobile con diritto di acquisto da parte del conduttore" (più noto come rent to buy, in acronimo Rtb), disciplinato nel nostro ordinamento dall'articolo 23 del decreto legge 133/2014, è un contratto caratterizzato dalla ricorrenza dei seguenti presupposti:

- 1. immediata concessione in godimento di un immobile verso il pagamento di canoni;
- 2. diritto del conduttore di divenire acquirente del bene concessogli in godimento;
- 3. imputazione di una quota dei canoni, nella misura indicata nel contratto, quale corrispettivo del trasferimento, ove il conduttore eserciti detto diritto di acquisto.

Al primo "segmento" (concessione del godimento) si applica la disciplina fiscale della locazione; con l'esercizio del diritto di acquisto e, quindi, con l'imputazione a prezzo della convenuta quota dei canoni, si ha un ordinario trasferimento immobiliare a titolo oneroso e, pertanto, a tale "segmento" dell'Rtb si applica la disciplina fiscale propria dei trasferimenti immobiliari.

È quanto affermato dall'agenzia delle Entrate nella circolare n. 4/E del 19 febbraio 2015, la quale, è bene precisarlo, si occupa solo del caso in cui il conduttore abbia il diritto, ma non l'obbligo, di acquisto, e quindi non prende in considerazione il caso (che appare di non improbabile verifica e che dovrebbe anch'esso rientrare nello schema del rent to buy) in cui il conduttore dal contratto di

Rtb derivi, oltre che il diritto, anche l'obbligo di acquisto, il che dovrebbe mutarne radicalmente la sua osservazione sotto il profilo tributario.

Tornando alla fattispecie analizzata dalle Entrate, l'applicazione alla fase del godimento della tassazione propria della locazione non desta problematiche particolari: se il concedente è un'impresa, il contratto è, a seconda dei casi, Iva esente o Iva imponibile e ciò, talora, ne condiziona il trattamento ai fini dell'imposta di registro; se il concedente è invece un privato, ai cano-

## SE IL CEDENTE È UN'IMPRESA

Sui canoni si applica l'Iva in caso di imponibilità. In caso di esenzione si applica l'imposta di registro fissa o proporzionale.

## SE IL CEDENTE È PRIVATO

Sui canoni destinati a prezzo di vendita si applica l'imposta di registro degli acconti (3%) o delle caparre (0,5%).

ni che remunerano la concessione del godimento si applica l'imposta di registro con le regole ordinarie.

Un punto di notevole interesse è quello che la circolare dedica alla "trasformazione" dei canoni in acconti del prezzo se il conduttore, esercitando l'opzione di acquisto, diviene proprietario del bene condotto in rent to buy. Anche qui bisogna distinguere l'eventualità del cedente impresa da quella del cedente che sia un "soggetto privato":

- nell'ipotesi in cui il cedente sia un'impresa, sui canoni destinati a prezzo si applica

l'Iva in caso di imponibilità (obbligatoria o per opzione); se invece si tratta di cessioni Iva esenti (e di mancato esercizio dell'opzione per l'imponibilità, ove esso fosse possibile), occorre applicare, a seconda dei casi, l'imposta di registro fissa o proporzionale (e quest'ultima con le aliquote di cui oltre, a seconda che si tratti di versamenti titolati come acconti o come caparre confirmatorie);

- nell'ipotesi in cui il cedente non sia un soggetto Iva, sui canoni destinati a prezzo si applica l'imposta di registro propria degli acconti (e quindi con l'aliquota del 3%) o delle caparre confirmatorie (e quindi con l'aliquota dello 0,5%), a seconda di come il contratto qualifichi questi canoni destinati a essere scomputati dal prezzo dovuto dal conduttore per acquisire la proprietà.

In entrambi i casi, se sia stata pagata un'imposta di registro proporzionale per acconti o caparre confirmatorie, le somme versate a tali titoli si imputano all'imposta di registro dovuta per la registrazione del trasferimento, ovviamente se quest'ultima è una imposta proporzionale.

E qualora vi sia un'applicazione del principio del prezzo/valore (e quindi si tratti di un rent to buy con oggetto una abitazione e acquirente ne sia una persona fisica), di modo che la tassazione del trasferimento abbia base non sul fair value del bene oggetto del contratto di rent to buy, ma sul valore catastale, l'imposta di registro che fosse pagata in più (rispetto a quella da pagarsi all'atto del trasferimento del bene) in sede di tassazione di acconti e caparre sarebbe richiedibile a rimborso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il quadro generale

### LA DISCIPLINA

Caratteristiche del Rent to buy	Trattamento fiscale
Immediata concessione del godimento verso pagamento di canoni	▶ <i>Disciplina della locazione</i>
Diritto di acquisto del conduttore	▶ <i>Disciplina del trasferimento immobiliare a titolo oneroso</i>
Imputazione a prezzo di parte dei canoni	

### APPLICAZIONE DI IVA E IMPOSTA DI REGISTRO

Concedente/venditore impresa

CANONI DURANTE IL GODIMENTO			
Fabbricato abitativo		Fabbricato strumentale	
Trattamento Iva		Trattamento Iva	
Esente o opzione per Iva se impresa costruttrice o di ripristino	Esente in casi diversi dai precedenti	Esente o opzione per Iva	
Registro		Registro	
• 2% se Iva esente	• 2% se Iva esente	• 1% se Iva esente	• 1% se Iva imponibile
• 200 euro se Iva imponibile			

CANONI IMPUTATI A PREZZO			
Fabbricato abitativo		Fabbricato strumentale	
Trattamento Iva		Trattamento Iva	
Imponibile se impresa costruttrice o di ripristino entro 5 anni	Esente o opzione per Iva se impresa costruttrice o di ripristino dopo 5 anni	Esente in casi diversi dai precedenti	Imponibile se impresa costruttrice o di ripristino entro 5 anni
			Esente o opzione per Iva in casi diversi dal precedente
Registro		Registro	
• 200 euro se Iva imponibile	• 2% se Iva esente	• 2% se Iva esente	• 200 euro se Iva imponibile
	• 200 euro se Iva imponibile		• 1% se Iva esente
			• 200 euro se Iva imponibile



<b>Aliquota Iva (nei casi d'imponibilità)</b>	• 4% se prima casa
	• 10% se casa non accatastata in categorie A1-A8-A9
	• 22% se fabbricato strumentale o casa accatastata in categorie A1-A8-A9