



Ordine dei Consulenti del Lavoro di Napoli Rubrica “Dentro la Notizia”

Redazione a cura della Commissione Comunicazione del CPO di Napoli

38/2015

Marzo/11/2015 (*)

Napoli 20 Marzo 2015

L'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 4/E del 19 febbraio 2015 esamina i profili fiscali applicabili ai contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (id: rent to buy).

L'Amministrazione Finanziaria stabilisce che la novella fattispecie giuridica deve essere considerata ai fini fiscali come un negozio complesso dando rilievo distinto ai diversi effetti giuridici da esso generato.

Come noto, il legislatore ha disciplinato il **contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (id: rent to buy)** con l'art. 23 del D.L. 133/2014 (id: Sblocca Italia) resolvendo alcune criticità che derivano dalla mancanza di una specifica normativa in materia.

Il complesso negozio giuridico consente, nel particolare e contingente momento di criticità economica, di favorire acquirenti e venditori di immobili con l'introduzione di una nuova formula negoziale (id: contratto tipico) che si sostanzia in una sorta di **fusione tra un contratto di locazione e un preliminare di vendita.**

In pratica, il proprietario consegna fin da subito l'immobile al conduttore-futuro acquirente, il quale paga un canone; dopo un certo periodo di tempo il conduttore può decidere se acquistare il bene, detraendo dal prezzo una parte dei canoni pagati.

La legge prevede che **per il conduttore l'eventuale futuro acquisto sia una facoltà e giammai un obbligo.**

Il contratto di *rent to buy* **deve essere trascritto alla stessa stregua del contratto preliminare ex art. 2645-bis c.c., ma gli effetti della trascrizione** - considerata la particolare tipologia contrattuale che può perfezionarsi anche a medio-lungo termine - **hanno una durata più ampia** in quanto l'art. 23 del D.L. 133/2014 stabilisce al comma 3, che il termine triennale di efficacia della trascrizione, previsto per i contratti preliminari, è **elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni.**

Orbene, **la Circolare n. 4/E dell'Agenzia delle Entrate** chiarisce in modo esaustivo l'intera materia dal **punto di vista civilistico e fiscale.**

Il documento di prassi, in particolare, ricorda che l'articolo 23 del decreto, nel definire gli elementi caratterizzanti del contratto di godimento in argomento, non ha individuato la disciplina fiscale da applicare, ai fini delle imposte dirette e delle imposte indirette, per la tassazione dei contratti in argomento e pertanto interviene a colmare l'evidente lacuna.

Preliminarmente si chiarisce che, per quanto attiene ai canoni, **le parti contraenti sono obbligate a definire, in contratto, la quota parte** del canone da imputare al **corrispettivo della vendita** dell'immobile, **distinta dalla quota parte da imputare al godimento** dell'immobile.

Per quanto attiene al godimento dell'immobile, considerato che il contratto in esame comporta l'immediata concessione del godimento dello stesso a fronte del pagamento dei canoni, **l'Amministrazione Finanziaria ritiene** che detto godimento **deve essere assimilato, ai fini fiscali, alla locazione dell'immobile** e, pertanto, per tale quota di canone **trovano applicazione le disposizioni previste, sia ai fini delle imposte dirette che delle imposte indirette, per i contratti di locazione.**

Con riferimento invece, **alla parte di canone** corrisposto dal conduttore ed **imputato a corrispettivo per il successivo trasferimento**, si chiarisce che tale quota di canone, che **ha natura di anticipazione**, deve essere **assimilata, ai fini fiscali, agli acconti prezzo** della successiva vendita dell'immobile.

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

La circolare, nello specifico, fornisce tutti i chiarimenti in ordine:

- alla quota di canone corrisposta per il godimento dell'immobile;
- alla quota di canone corrisposta a titolo di anticipazione del corrispettivo;
- al successivo trasferimento dell'immobile;
- alle somme restituite in caso di mancata conclusione del contratto di compravendita.

In estrema sintesi, **la quota di canone corrisposta per il godimento dell'immobile può risultare imponibile, esente o fuori campo IVA** in dipendenza della natura del proprietario dell'immobile e della natura abitativa o strumentale dell'immobile che ne è oggetto, secondo le regole individuate dall'art. 10, comma 1, n. 8 del DPR 633/72. Parimenti, **l'imposta di registro va corrisposta**, su questa parte di canone, sulla base di quanto disposto dagli artt. 3 e 17 del DPR 131/86 e 5 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, **tenendo conto del principio di alternatività IVA-registro** come operante per le locazioni immobiliari.

Per quanto riguarda **la quota di canone corrisposta a titolo di anticipazione** del corrispettivo, **l'IVA sarà applicata secondo la disciplina delle cessioni immobiliari**, di cui all'art. 8, comma 1, n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72. Tali canoni saranno soggetti **all'imposta di registro del 3%**, a norma dell'art. 9 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, **al pari** degli acconti corrisposti in sede di **contratto preliminare**.

Ad maiora

***IL PRESIDENTE
Edmondo Duraccio***

(*) Rubrica riservata agli iscritti nell'Albo dei Consulenti del Lavoro della Provincia di Napoli. E' fatto, pertanto, divieto di riproduzione anche parziale. Diritti legalmente riservati agli Autori

ED/FC/PDN