

LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA *UNO STRUMENTO PER IL RILANCIO DEL MERCATO IMMOBILIARE?*

La disciplina fiscale

*A cura di Marco Zandonà
Direttore Area Fiscalità Edilizia ANCE*

Firenze, 6 maggio 2015

LA DISCIPLINA FISCALE DEL «RENT TO BUY»

Focus su...

- Le norme di riferimento
- Le due formule del «*rent to buy*»
- Il vincolo bilaterale all'acquisto/vendita: disciplina fiscale
- Il vincolo unilaterale alla vendita: disciplina fiscale
 - *Il «rent to buy» di alloggi sociali: le agevolazioni del «decreto casa»*
- Le altre formule di «*vendita differita*»

Il «rent to buy»...disciplina di riferimento

Normativa



- ✓ *Art. 23 del D.L. 133/2014 convertito con modificazioni in Legge 164/2014*
- ✓ *Artt.6-8 del D.L. 47/2014 convertito con modificazioni in Legge 80/2014*
- ✓ *Artt. 85 e 109 del TUIR-D.P.R. 917/1986*
- ✓ *Artt. 2, 6 e 10 del D.P.R. 633/1972*
- ✓ *Risposta AdE del 13/02/2014 all'O.D.C.E.C. di Monza*
- ✓ *Circolare AdE n.4/E del 19/02/2015*

Il «rent to buy»...tipologie



«Rent to buy»

Contratto che dispone l'immediato godimento di un immobile, a fronte di un canone periodico, e l'impegno del venditore e dell'acquirente, definito come «vincolante» o «opzionale», di trasferire successivamente la proprietà dell'immobile



**Clausola di trasferimento
«vincolante» per entrambe le parti**

**Fiscalmente:
Operazione assimilata ad una
cessione**

**Clausola di trasferimento
«vincolante» per il venditore ed
«opzionale» per l'acquirente**

**Fiscalmente:
Operazione mista
locazione+cessione**

Il «rent to buy»... con vincolo all'acquisto



(definizione)



Contratto atipico (vendita-locazione), in cui la causa principale è il trasferimento della proprietà dell'immobile, con vincolo per entrambe le parti

Il passaggio della proprietà avviene con il rogito, da stipulare al termine del contratto

Il prezzo di vendita viene immediatamente imputato tra i Ricavi nel CE dell'esercizio (e del periodo d'imposta) in cui è concluso il contratto

(art.109, co.2, DPR 917/1986)

Operazione assimilata alla cessione, per cui l'IVA deve essere versata già al momento della conclusione del contratto

(artt.2 e 6, DPR 633/1972)



- ✓ Tassazione IRES/IRPEF e IVA anticipata alla firma dell'atto originario
- ✓ Ritorno dell'IMU sul fabbricato «merce»

Il «rent to buy»... con opzione all'acquisto



Contratto che prevede 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

DISCIPLINA CONTRATTUALE CON RILEVANZA FISCALE

Art.23, DL
133/2014
(Legge
164/2014)



TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO (art.2645-bis c.c.)

Efficacia della trascrizione ampliata a tutta la durata contrattuale, sino ad un massimo di 10 anni



CANONE PERIODICO

Una quota del canone è imputata all'utilizzo (canone c/uso) e una quota a corrispettivo d'acquisto (canone c/acconto)



MANCATO ESERCIZIO OPZIONE D'ACQUISTO

Il concedente deve restituire le quote dei canoni imputate ad acconto prezzo, individuate nel contratto

RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO



- Inadempimento conduttore: il concedente trattiene tutti i canoni (salvo diverso accordo) a titolo di penalità
- Inadempimento concedente: il conduttore ha diritto alla restituzione degli acconti più interessi legali

Il «rent to buy»... con opzione all'acquisto



DISCIPLINA FISCALE SCISSA TRA:

1

Fase godimento: disciplina fiscale della locazione

2

Fase acquisto: disciplina fiscale del trasferimento

CM 4/E/2015
Risposta AdE
13 feb 2014

1

FASE GODIMENTO



CANONE PERIODICO

Quota utilizzo
Quota acconto

QUOTA UTILIZZO		QUOTA ACCONTO	
IRES	<u>Ricavi imponibili nei singoli periodi d'imposta come canone di locazione</u> (Art.85, D.P.R. 917/1986)	IRES	<u>Debiti v/Conduttore da tassare al momento del trasferimento</u> (Art. 109, co.2, D.P.R. 917/1986)
IVA	<u>IVA all'atto del pagamento come canone di locazione</u> (Artt.6 e 10, co.1, n.8 D.P.R. 633/1972)	IVA	<u>IVA all'atto del pagamento come acconto prezzo</u> (Artt.6 e 10, co.1, n.8-bis e 8-ter, D.P.R. 633/1972)
REGISTRO	Abitazioni: <u>200 euro*</u> (o 2% se esente IVA) Strumentali: <u>1%</u> (esente o imponibile) (Art.5, tariffa, parte I, DPR 131/1986)	REGISTRO	Abitazioni: <u>200 euro</u> (o 3% se esente IVA) Strumentali: <u>200 euro</u> (esente o imponibile) (Artt. 40 e 10 della tariffa, parte I, DPR 131/1986)

(*) 67 euro se contratto stipulato per scrittura privata non autenticata



- ✓ Tassazione «piena» IRES/IRPEF sui canoni di locazione
- ✓ Ritorno dell'IMU sul fabbricato «merce»

Il «rent to buy»... con opzione all'acquisto



DISCIPLINA FISCALE SCISSA TRA:

1

Fase godimento: disciplina fiscale della locazione

2

Fase acquisto: disciplina fiscale del trasferimento

CM 4/E/2015
Risposta AdE
13 feb 2014

2

FASE ACQUISTO



CORRISPETTIVO D'ACQUISTO

TASSAZIONE ROGITO

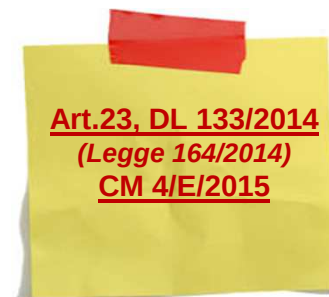
IRES	<u>Reddito imponibile</u> = [Prezzo di riscatto + Acconti] – Costo acquisto/costruzione (Artt. 85 e 109, co.2, lett.a, D.P.R. 917/1986)
IVA	<u>Base imponibile</u> = Prezzo di cessione pattuito - Acconti (Artt.6 e 10, co.1, n.8-bis e 8-ter, D.P.R. 633/1972)
REGISTRO	Abitazioni: <u>200 euro</u> (o 2%-9% se esente IVA) Strumentali: <u>200 euro</u> (esente o imponibile) (Art.40 DPR 131/1986 e Art.1, tariffa, parte I, DPR 131/1986)
IPOTECARIA CATASTALE	Abitazioni: <u>400 euro</u> complessivi (o 100 euro complessivi, se esente IVA) Strumentali: <u>4% complessivo</u> (esente o imponibile)

Il «rent to buy»... con opzione all'acquisto



MANCATO ESERCIZIO DELL'OPZIONE D'ACQUISTO

Il concedente deve restituire le quote dei canoni imputate ad acconto prezzo, individuate nel contratto



Art.23, DL 133/2014
(Legge 164/2014)
CM 4/E/2015



IRES

Nessuna rilevanza fiscale



Se il concedente trattiene comunque una quota degli acconti, questa rileva come componente positivo di reddito

IVA

Variazione in diminuzione per l'ammontare complessivo versato



Se il concedente trattiene comunque una quota degli acconti, questa deve essere fatturata con aliquota del 22% (come corrispettivo del diritto d'opzione)

Il «rent to buy»... con opzione all'acquisto



RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE:
il concedente trattiene tutti i canoni (salvo diverso accordo) a titolo di penalità

Art.23, DL
133/2014
(Legge 164/2014)
CM 4/E/2015

IRES

Gli acconti trattenuti non costituiscono ricavi, ma componenti positivi di reddito

IVA

Variazione in diminuzione per l'ammontare degli acconti trattenuti, che assumono natura di penalità escluse dal campo d'applicazione dell'IVA (art.15, DPR 633/1972)

Il «rent to buy»... con opzione all'acquisto



RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE:
il conduttore ha diritto alla restituzione degli acconti più gli interessi legali

Art.23, DL
133/2014
(Legge 164/2014)
CM 4/E/2015

IRES

Nessuna rilevanza fiscale



Rilevano, come interessi passivi, gli interessi legali corrisposti al conduttore

IVA

Variazione in diminuzione per l'ammontare complessivo restituito

Il «rent to buy» di «alloggi sociali»: D.L. 47/2014 (Legge 80/2014)

DECRETO CASA



Quali sono le condizioni contrattuali del «rent to buy» di «alloggi sociali»?

TIPO DI IMMOBILE	«Alloggio sociale» (D.M. 22 aprile 2008) «per alloggio sociale si intende l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente, che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo, nei confronti di coloro che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Rientrano, tra questi, anche gli alloggi realizzati, o recuperati, da operatori pubblici o privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, destinati alla locazione temporanea per almeno 8 anni ed anche alla proprietà» 
CARATTERISTICHE DELLA CONVENZIONE	Convenzione di locazione di «alloggio sociale» contenente «clausola di riscatto» dell'unità immobiliare e relative condizioni economiche esercitabile non prima di 7 anni dall'inizio della locazione
CONTRATTI DI LOCAZIONE INTERESSATI	Stipulati successivamente alla data di entrata in vigore del D.L.47/2014 (29 marzo 2014) <i>Giuridicamente, si concludono 2 distinti negozi: un contratto di locazione ed un accordo per l'opzione all'acquisto nel quale viene stabilito il prezzo di riscatto</i>
CLAUSOLE STANDARD DEL CONTRATTO	Da definire con apposito DM del MIT di concerto con il MEF
CHI PUÒ ESERCITARE IL «DIRITTO DI RISCATTO»	Conduttore della locazione di «alloggio sociale», non titolare di diritti di proprietà su altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare
VINCOLO DOPO IL «RISCATTO»	Divieto di rivendita dell'«alloggio sociale» nei 5 anni successivi al «riscatto»

Il «rent to buy» di «alloggi sociali»: D.L. 47/2014 (Legge 80/2014)

DECRETO CASA



Quali sono le agevolazioni IRPEF per il conduttore?



PER IL CONDUTTORE

- DURANTE LA LOCAZIONE:
 - ✓ Possibilità di imputare i corrispettivi pagati in parte in «conto prezzo» ed in parte in «conto affitto»
 - ✓ Detrazione IRPEF riconosciuta se l'«alloggio sociale» è adibito ad «abitazione principale», in funzione del reddito imponibile

DURATA AGEVOLAZIONE	Triennio 2014-2016						
MISURA AGEVOLAZIONE	Commisurata al reddito imponibile complessivo del locatore <table> <tr> <th>Reddito imponibile complessivo</th><th>Detrazione annua¹</th></tr> <tr> <td>inferiore a € 15.493,71</td><td>€ 900</td></tr> <tr> <td>da € 15.493,71 a € 30.987,41</td><td>€ 450</td></tr> </table>	Reddito imponibile complessivo	Detrazione annua ¹	inferiore a € 15.493,71	€ 900	da € 15.493,71 a € 30.987,41	€ 450
Reddito imponibile complessivo	Detrazione annua ¹						
inferiore a € 15.493,71	€ 900						
da € 15.493,71 a € 30.987,41	€ 450						
⁽¹⁾ In caso di contribuente «incapiente» in un periodo d'imposta è ammessa la possibilità di riportare in avanti la parte di detrazione spettante non utilizzata							

Il «rent to buy» di «alloggi sociali»: D.L. 47/2014 (Legge 80/2014)

DECRETO CASA



Quali sono le agevolazioni IRES/IRPEF e IRAP per il locatore?



PER L'IMPRESA LOCATRICE

- DURANTE LA LOCAZIONE:

- ✓ **Detassazione** IRPEF/IRES e IRAP del **40%** del **reddito derivante** dai canoni di **locazione** dell' **«alloggio sociale»** (subordinata ad approvazione della Commissione Europea)
- ✓ **Qualificazione** dei **corrispettivi ricevuti** come **canoni di locazione**, anche se **imputati in conto prezzo**

OGGETTO	Locazione di «alloggio sociale» (D.M. 22 aprile 2008) di nuova costruzione od oggetto di interventi di recupero (compresa «manutenzione straordinaria»)
DURATA AGEVOLAZIONE	Fino all'eventuale riscatto per un massimo di 10 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione/recupero
<u>CONDIZIONI</u>	<u>Approvazione da parte della Commissione Europea</u>

Il «rent to buy» di «alloggi sociali»: D.L. 47/2014 (Legge 80/2014)

DECRETO CASA



Quali sono le agevolazioni IRPEF/IRES e IRAP per il locatore?



PER L'IMPRESA LOCATRICE

- SOLO AL RISCATTO:
 - ✓ **Tassazione IRPEF/IRES e IRAP dei corrispettivi di vendita degli alloggi sociali**
 - ✓ **Credito d'imposta pari alle imposte pagate sulle quote dei canoni di locazione imputati in conto prezzo**

MODALITÀ ATTUATIVE

Emanazione di un Decreto MIT, di concerto con il MEF, che individua clausole standard dei contratti locativi e di futuro riscatto, tempistiche, modalità di determinazione e fruizione del credito d'imposta

Il «rent to buy» di «alloggi sociali»: D.L. 47/2014 (Legge 80/2014)

DECRETO CASA



...ai fini IVA?



PER L'IMPRESA LOCATRICE (C.M. 4/E del 19 febbraio 2015)

- DURANTE LA LOCAZIONE: **Tassazione** IVA per:
 - ✓ Corrispettivi percepiti in «conto affitto» *ai sensi dell'art.10, co.1, n.8, D.P.R. 633/1972*
 - ✓ Corrispettivi percepiti in «conto prezzo» *ai sensi dell'art.10, co.1, n.8bis, D.P.R. 633/1972*
- AL RISCATTO: **Tassazione** IVA per:
 - ✓ Prezzo di cessione pattuito al netto di tutti i corrispettivi in «conto prezzo» percepiti durante la locazione *ai sensi dell'art.10, co.1, n.8bis, D.P.R.*

Il «rent to buy» di «alloggi sociali»: D.L. 47/2014 (Legge 80/2014)

DECRETO CASA



Quadro di sintesi : «rent to buy» di «alloggi sociali»

IRES/IRPEF	IVA
LOCAZIONE: <u>canone complessivo</u> imputato tra i Ricavi del CE di <u>ciascun esercizio</u> di <u>durata</u> della <u>locazione</u> (art.8, co.2, DL 47/2014) (Nella misura del 60% se detassazione parziale – art.6 DL 47/2014- verrà approvata dalla Commissione Europea)	LOCAZIONE: <u>canone</u> fatturato ed <u>assoggettato</u> ad IVA all'atto di ogni singolo <u>pagamento</u> (se locatore non è impresa costruttrice o ristrutturatrice, la locazione è esente IVA e assoggettata a registro) (C.M. 4/E del 19 febbraio 2015)
VENDITA: <u>prezzo di riscatto pattuito</u> (al lordo degli acconti percepiti) <u>imputato</u> tra i Ricavi del CE dell'<u>esercizio</u> (e del periodo d'imposta) in cui è esercitato il <u>diritto di riscatto</u> (art.8, co.3, DL 47/2014)	VENDITA: <u>prezzo di riscatto pattuito</u> (al netto di tutti gli acconti percepiti) <u>fatturato ed assoggettato ad IVA</u> all'<u>esercizio del diritto di riscatto</u> (C.M. 4/E del 19 febbraio 2015)



Regime applicabile per tutte le tipologie di «rent to buy» (vincolo unilaterale o bilaterale all'acquisto/vendita) e per la «vendita con riserva di proprietà», salvo il buon fine della procedura di autorizzazione UE

(D.L. 133/2014 «Decreto Sblocca-Italia»)

Il «rent to buy» di alloggi sociali...esempio di calcolo delle agevolazioni



Costo di costruzione	€ 110.000
----------------------	-----------

Prezzo d'acquisto <i>(bloccato per 7 anni)</i>	€ 150.000
--	-----------

Canone annuo <i>(€ 750 mensili)</i>	€ 9.000
-------------------------------------	---------

Quota - Acconto prezzo	€ 4.500
------------------------	---------

Quota - Canone d'uso	€ 4.500
----------------------	---------

Canone complessivo <i>(per 7 anni)</i>	€ 63.000
--	----------

Quota - Acconto prezzo	€ 31.500
------------------------	----------

Quota - Canone d'uso	€ 31.500
----------------------	----------

Corrispettivo al riscatto	€ 87.000
---------------------------	----------

<i>(tutti i canoni convertiti in acconto prezzo)</i>	<i>(€150.000-€63.000)</i>
--	---------------------------

Il «rent to buy»...esempio di calcolo delle agevolazioni

PROFILI FISCALI PER L'IMPRESA LOCATRICE		
IRES+IRAP	OGGI	DOMANI (con agevolazioni)
DURANTE LA LOCAZIONE (7 ANNI)	€ 9.891	€ 11.872
Tassazione annuale Quota – Acconto prezzo	-	€ 848 (il 31,4% del 60% di €4.500)
Tassazione annuale Quota – Canone d'uso	€ 1.413 (il 31,4% di €4.500)	€ 848 (il 31,4% del 60% di €4.500)
AL RISCATTO	€ 2.669	(€ 3.267)
Tassazione (Prezzo riscatto +Quote Acconto prezzo) - Costo di costruzione	€ 2.669 [il 31,4% di (€ 87.000 + € 31.500) - € 110.000]	€ 2.669 [il 31,4% di (€ 87.000 + € 31.500) - € 110.000]
Credito d'imposta (Totale imposte pagate sulle Quote –Acconto prezzo corrisposte nei 7 anni di locazione)		(€ 5.936)
TOTALE	€ 12.560	€ 8.605

Rimangono invariati i profili IVA e la detrazione IRPEF riconosciuta al conduttore durante la locazione, se l'«alloggio sociale» è adibito a sua «abitazione principale», spettante in funzione del reddito imponibile

...Le alternative al «rent to buy»



Le altre formule contrattuali «locazione/vendita»

FATTISPECIE	DEFINIZIONE	IRES/IRPEF	IVA
Vendita con riserva di proprietà (cd «vendita a rate»)	Contratto con cui il compratore acquista la proprietà della cosa con il pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna. Se il compratore non paga le rate pattuite, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno <i>(artt. 1523-1526, Codice Civile)</i>	Il prezzo di vendita viene immediatamente imputato tra i Ricavi nel CE dell'esercizio (e del periodo d'imposta) in cui è concluso il contratto <i>(art.109, co.2, DPR 917/1986)</i>	Operazione assimilata alla cessione, per cui l'IVA deve essere versata già al momento della conclusione del contratto <i>(artt.2 e 6, DPR 633/1972)</i>

ASPETTI CRITICI

- Tassazione IRES/IRPEF e IVA anticipata alla firma dell'atto originario, anche se il trasferimento della proprietà non è ancora avvenuto
- Ritorno dell'IMU sul fabbricato «merce»

...Le alternative al «rent to buy»



Le altre formule contrattuali «locazione/vendita»

FATTISPECIE	DEFINIZIONE	IRES/IRPEF	IVA
Preliminare con immissione in possesso	Contratto preliminare d'acquisto, in genere trascritto per garantire il promissario acquirente, che prevede il pagamento periodico di acconti e il consenso espresso del proprietario all'immediato utilizzo dell'immobile da parte del futuro acquirente	<u>Acconti</u> costituiscono “ <i>debiti verso clienti</i> ” (non tassati) <u>da rinviare, fiscalmente, al periodo d'imposta</u> in cui viene <u>stipulato il rogito</u> . Solo <u>in tale esercizio</u> , quindi, verranno <u>complessivamente imputati</u> tra i <u>Ricavi</u> del Conto Economico ed assoggettati a tassazione <i>(art.109, co.2, DPR 917/1986)</i>	Acconti fatturati ed assoggettati ad IVA all'atto di ogni singolo pagamento <i>(art.6, DPR 633/1972)</i>

ASPETTI CRITICI

- **obbligo di restituzione degli acconti in caso di mancata stipula del rogito (verrebbe trattenuta solo l'eventuale caparra pattuita in sede contrattuale)**
- **ritorno dell'IMU sul fabbricato «merce»**

Le «idee in cantiere»

«Locazione/ Vendita»

- **Deroga** alle regole generali di pagamento «*anticipato*» delle imposte dirette e dell'IVA per tutte le tipologie di «*rent to buy*»

- Durante la locazione:

CANONE D'USO

- IRES/IRPEF: ESENZIONE PARZIALE
- IVA: FATTURAZIONE E VERSAMENTO

ACCONTI PREZZO

- IRES/IRPEF: «SOSPENSIONE» FINO AL ROGITO
- IVA: FATTURAZIONE E VERSAMENTO

- All'atto del rogito:

«PREZZO» DI
RISCATTO

- IRES/IRPEF: TASSAZIONE COME RICAVO
- IVA: FATTURAZIONE E VERSAMENTO

ACCONTI PREZZO

- IRES/IRPEF: TASSAZIONE COME RICAVI