

ALCUNE NOTE AI CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SULLA TASSAZIONE DEL CONTRATTO DI GODIMENTO IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA ALIENAZIONE DI IMMOBILI

La circolare n. 4 del 19 febbraio 2015 chiarisce il trattamento fiscale da applicare, agli effetti delle imposte dirette e indirette, ai contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili di cui all'art. 23 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con la legge 11 novembre 2014, n. 164.

La scelta di fondo operata dall'Agenzia delle entrate è stata quella di diversificare il trattamento fiscale da applicare al canone corrisposto dal conduttore in considerazione della funzione (godimento dell'immobile e acconto prezzo) per la quale dette somme sono corrisposte, cioè da un lato assimilando, ai fini fiscali, l'immediata concessione del godimento dell'immobile a fronte del pagamento dei canoni alla locazione, per cui alla quota di canone "imputata" al godimento dell'immobile trovano applicazione le disposizioni previste, sia ai fini delle imposte dirette che delle imposte indirette, per i contratti di locazione; da un altro lato, assimilando ai fini fiscali e fin da subito la quota di canone destinata ad essere imputata al corrispettivo del trasferimento – la quale ad avviso dell'Agenzia ha natura di anticipazione del suddetto corrispettivo - agli acconti sul prezzo della successiva vendita 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.

Pertanto i chiarimenti contenuti nella circolare si riferiscono in particolare al trattamento fiscale applicabile:

- 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.

Al riguardo appare utile **sintetizzare le conclusioni cui perviene l'Agenzia** con riferimento all'applicazione delle imposte indirette, mediante degli schemi riepilogativi corredati di note volte a sottolineare alcune conseguenze e criticità che derivano dalle suddette conclusioni, premettendo in linea generale che la scelta di fondo a cui prima si è fatto cenno appare influenzata da una considerazione del nuovo tipo contrattuale di cui all'art. 23 cit. che, sotto il profilo fiscale, si muove nella logica del "doppio contratto", come cioè se si dovesse tassare una combinazione di contratti rappresentata da una locazione e da un preliminare, logica da cui derivano alcune criticità, anche perché porta ad una minore valorizzazione della novità e delle peculiarità del contratto introdotto dall'art. 23 cit.

Quota canone per il godimento dell'immobile /locazione		
Tipologia di fabbricati	Iva	Imposta di registro
abitativi	esente	proporzionale (2 per cento)
abitativi	imponibile	fissa (67 euro o 200 euro in base alla forma del contratto)
strumentali	esente	proporzionale (1 per cento)
strumentali	imponibile	proporzionale (1 per cento)

Quota canone da imputare a corrispettivo della cessione/ acconto prezzo		
Tipologia di fabbricati	Iva	Imposta di registro
abitativi	esente	proporzionale (3 per cento)
abitativi	imponibile	fissa (200 euro)
strumentali	esente	fissa (200 euro)
strumentali	imponibile	fissa (200 euro)

TASSAZIONE DEL **CONTRATTO DI TRASFERIMENTO** DA PARTE DI CEDENTE **SOGGETTO PASSIVO IVA** IN CASO DI ESERCIZIO DEL DIRITTO ALL'ACQUISTO

Tipologia di fabbricati	Iva	imposte di registro, ipotecaria e catastale
abitativi	esente	imp. reg. proporzionale (2 o 9 per cento, con importo minimo di 1000 euro) e 50+50 euro imp. ipotecaria catastale
abitativi	imponibile (sul prezzo, al netto delle somme assimilate ad acconti)	imposte fisse (200 euro ciascuna)
strumentali	esente	imp. registro fissa (200 euro), imp. ipotecaria 3 per cento, imp. catastale 1 per cento
strumentali	imponibile (sul prezzo, al netto delle somme assimilate ad acconti)	imp. registro fissa (200 euro), imp. ipotecaria 3 per cento, imp. catastale 1 per cento

TASSAZIONE DEL **CONTRATTO DI GODIMENTO** IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA ALIENAZIONE DI IMMOBILI CON CONCEDENTE **NON SOGGETTO PASSIVO IVA**

Quota canone per il godimento dell'immobile / locazione			Quota canone da imputare a corrispettivo della cessione / acconto prezzo		
<i>Tipologia di fabbricati</i>	<i>di</i>	<i>Imposta di registro</i>	<i>Tipologia di fabbricati</i>	<i>di</i>	<i>Imposta di registro</i>
abitativi		proporzionale (2 per cento)	abitativi		proporzionale (3 per cento)
abitativi con opzione per la cedolare secca		non dovuta	abitativi con opzione per la cedolare secca		proporzionale (3 per cento)
strumentali		proporzionale (2 per cento)	strumentali		proporzionale (3 per cento)

TASSAZIONE DEL **CONTRATTO DI TRASFERIMENTO** DA PARTE DI CEDENTE **NON SOGGETTO PASSIVO IVA** IN CASO DI ESERCIZIO DEL DIRITTO ALL'ACQUISTO

<i>Tipologia di fabbricati</i>	<i>imposte di registro, ipotecaria e catastale</i>
abitativi	imp. reg. proporzionale (2 o 9 per cento, con importo minimo di 1000 euro) e 50+50 euro imp. ipotecaria catastale
strumentali	imp. reg. proporzionale (9 per cento, con importo minimo di 1000 euro) e 50+50 euro imp. ipotecaria catastale

NOTE

Imposta sul valore aggiunto

- Per quanto riguarda l'imposta sul valore aggiunto in primo luogo occorre evidenziare che, secondo la circolare, nel contratto in esame non si rileva alcun vincolo che obblighi entrambe le parti al trasferimento della proprietà dell'immobile, essendo *“presente un diritto di acquisto attribuito ad una sola delle parti (il conduttore) che, qualora esercitato, obbliga la controparte (il locatore-proprietario) a cedere l'immobile. Di conseguenza, lo schema giuridico che caratterizza la norma in esame non è riconducibile alla locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti”* e, pertanto, lo stesso non è riconducibile ad una cessione di beni ai sensi dell'art. 2 comma 2 D.P.R. n. 633/1972.

- Inoltre va sottolineato che per quanto riguarda la quota dei canoni da tassare secondo la disciplina della locazione, laddove ricorrano, ai sensi dell'art. 10 n. 8 D.P.R. n. 633/1972, le condizioni per l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità la stessa *“va sempre esercitata nello stesso contratto di godimento di cui all'art. 23 in esame”*.
- Per quanto riguarda la quota dei canoni *“pagata a titolo di acconto prezzo”*, ad avviso dell'Agenzia, la stessa assume rilevanza ai fini iva ai sensi dell'art. 6 comma 4 D.P.R. n. 633/1972, con applicazione dello stesso trattamento riservato ai corrispettivi delle cessioni di immobili. Ed al riguardo l'Agenzia ricorda il regime di cui all'art. 10 nn. 8-bis e 8-ter, compresa la possibilità di optare per l'imponibilità IVA. La circolare non affronta, però, espressamente il tema dell'esercizio dell'opzione con riguardo al pagamento degli acconti (*rectius*, della quota di canone assimilata fiscalmente ad acconti sul prezzo della cessione), ma in ragione della suddetta assimilazione dovrebbe potersi ragionevolmente ritenere che l'opzione possa essere manifestata nel contratto di godimento così come l'Agenzia delle entrate aveva ammesso con riguardo al contratto preliminare (vedi circolare n. 22/E del 28 giugno 2013, alla quale si rinvia anche per la conseguente applicazione del meccanismo del reverse charge).
- Da ciò deriverebbe in definitiva che nel contratto di godimento potrebbero essere manifestate due opzioni per l'imponibilità iva, in presenza delle rispettive condizioni: una relativa alla quota del canone tassata secondo la disciplina della locazione, una relativa alla quota del canone tassata secondo la disciplina degli acconti prezzo.
- Nel caso di imponibilità degli acconti l'Agenzia precisa che sono applicabili le aliquote relative alle cessioni, vigenti al momento del pagamento dell'acconto, tra cui anche quella del 4 per cento *“se il futuro acquirente dichiara di poter beneficiare dei requisiti ‘prima casa’”*. Evidentemente, proprio in ragione dell'assimilazione alla base della circolare, deve ritenersi, pur nel silenzio della circolare, che la dichiarazione relativa ai requisiti 'prima casa' effettuata nel contratto di godimento sia *“comunque riferita al momento in cui si realizza l'effetto traslativo”*, secondo quanto dispone il comma 2 della nota II-bis all'art. 1 della tariffa allegata al D.P.R. n. 131/1986 in caso di cessioni soggette ad iva per le dichiarazioni che possono essere rese *“anche in sede di contratto preliminare”*.
- Con riguardo al trasferimento la circolare precisa che *“il momento di effettuazione dell'operazione di compravendita immobiliare, ai sensi dell'articolo 6, primo comma, del D.P.R. n. 633 del 1972 va individuato all'atto dell'esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore”*. In realtà tale inciso andrebbe inteso come riferito al momento di stipulazione del contratto di trasferimento.

Imposta di registro

- L'imposta di registro è applicata al contratto di godimento in esame con la premessa (influenzata evidentemente dalla scelta di fondo a cui si è fatto cenno) dell'osservanza dei principi di cui all'art. 21 comma 1 D.P.R. n. 131/1986, che attribuiscono distinta rilevanza alle singole disposizioni negoziali contenute nell'atto che siano espressione di autonoma capacità contributiva.

- Questa premessa, unitamente alle indicazioni che possono desumersi dalla circolare, portano a ritenere che, secondo l’Agenzia delle entrate, nel caso in cui entrambe le componenti del canone (tassate come se fossero riconducibili a due negozi distinti) siano soggette ad iva, si debbano applicare due imposte fisse di registro (nella misura di 200 euro ciascuna se il contratto è redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nella misura di 67 euro per la parte tassata come locazione e di 200 euro per quella tassata come acconto se il contratto è redatto nella forma di scrittura privata non autenticata). Una tale duplicazione di imposte fisse appare però in contrasto, evidentemente, non solo con l’unicità del contratto di godimento in esame ma anche con la considerazione che una disposizione soggetta ad iva non manifesta un’autonoma capacità contributiva agli effetti dell’imposta di registro in quanto la stessa è stata valutata dal legislatore nell’ambito dell’imposizione iva. In altri termini, secondo gli stessi principi della circ. 44/E del 7 ottobre 2011, richiamata dalla circ. in esame, si dovrebbe ritenere che l’imposta di registro in misura fissa non possa essere applicata distintamente per “ciascuna disposizione” in quanto non si tratta – sotto il profilo dell’imposta di registro in ragione del principio di alternatività con l’iva – di “disposizioni negoziali dotate di contenuto economico che concretizzano, quindi, un indice di capacità contributiva”.
- L’applicazione dell’imposta di registro proporzionale sulla quota di canone tassata come locazione tiene conto delle regole previste per quest’ultima, e quindi l’imposta può essere assolta sull’ammontare complessivo dei canoni imputabile al godimento per l’intera durata dello stesso, oppure sull’ammontare della quota relativo a ciascun anno (v. art. 17 comma 3 TUR).
- L’Agenzia delle entrate non specifica quale sia l’imposta di registro applicabile alla quota di canone tassata come acconto prezzo ai sensi dell’art. 10 n. 8-bis D.P.R. n. 633/1972 in esenzione da iva, limitandosi ad affermare che *“per quanto attiene alle quote di canoni da imputare a corrispettivo della vendita, soggette ad imposta sul valore aggiunto, in base al principio di alternatività iva/registro, di cui all’art. 40 del TUR, l’imposta di registro è dovuta nella misura fissa di 200 euro (circolare 29 maggio 2013,n. 18)”*. Ma poiché si rinvia alla nozione di operazioni soggette ad iva, di cui all’art. 40 cit., essendo dalla stessa escluse quelle esenti ai sensi del suddetto art. 10 n. 8-bis, si ritiene che per tali quote l’imposta di registro sia dovuta in misura proporzionale (3 per cento).
- L’imposta di registro proporzionale dovuta in relazione alla quota di canone imputabile a corrispettivo del trasferimento si applica *“sull’ammontare complessivo degli acconti pattuiti”*.
- La circolare precisa anche – con riguardo ai contratti di godimento in cui il concedente non agisca nell’esercizio di impresa - che *“qualora l’imposta proporzionale di registro applicata in relazione al canone di locazione unitamente all’imposta proporzionale di registro sull’acconto prezzo risulti complessivamente inferiore all’importo di euro 200, deve essere corrisposta l’imposta di registro nella misura di 200 euro”*.
- Nella circolare si legge altresì, per quanto riguarda il contratto di trasferimento, che *“per determinare l’imposta di registro da applicare in sede trasferimento, si ritiene, inoltre, applicabile la disciplina dettata dalla nota all’art. 10 della tariffa, parte prima, del TUR per i contratti preliminari di compravendita, secondo la quale dall’imposta di registro dovuta per il contratto definitivo deve essere scomputata l’imposta di registro corrisposta in relazione agli*

acconti prezzo (omissis) al fine di evitare una doppia tassazione delle medesime somme". Nel caso in cui tale imposta dovesse risultare superiore a quella dovuta per il contratto di trasferimento, "spetta il rimborso della maggiore imposta versata, secondo le regole previste dall'art. 77 del TUR (circolare 29 maggio 2013, n. 18/E)". A ben vedere, però, a prescindere dal diritto al rimborso, l'esigenza di evitare una doppia imposizione in relazione alle somme assimilate ad acconti prezzo e, soprattutto, di assicurare un'invarianza della tassazione dell'acquisto immobiliare effettuato tramite il contratto di cui all'art. 23 in esame rispetto ad una normale compravendita, avrebbe potuto giustificare una soluzione interpretativa di maggiore apertura. Sarebbe, cioè, ragionevole sostenere, al fine di consentire l'unitario assoggettamento all'imposta di registro del contratto finalizzato al trasferimento dell'immobile, che il tributo applicato alle suddette somme, assimilate ad acconti, debba essere parametrato sull'imposta principale dovuta per il trasferimento, intesa quale limite massimo alla tassazione dell'operazione complessiva (in altri termini, in caso di un contratto di godimento di cui all'art. 23 cit. che già prefiguri i requisiti rilevanti per la tassazione del trasferimento, l'imposta proporzionale di registro per le somme assimilate ad acconti si applicherebbe fino a concorrenza di quella che sarà dovuta per il definitivo, procedendo negli altri casi con il rimborso dell'eccedenza).

Imposta ipotecaria

- Nella circolare non si precisa quale sia la misura dell'imposta ipotecaria dovuta per la trascrizione del contratto di godimento di cui all'art. 23 cit. Si ritiene che la stessa debba applicarsi nella misura fissa ai sensi dell'art. 4 della tariffa allegata al d.lgs. n. 347/1990.

MANCATO TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE E RESTITUZIONE DEGLI "ACCONTI"

Imposta sul valore aggiunto

Mancato esercizio del diritto all'acquisto	iva	Risoluzione per inadempimento	iva
quota (versata, inizialmente assimilata ad acconto prezzo) restituita al conduttore	variazione ex art. 26 D.P.R. n. 633/172	quota (versata, inizialmente assimilata ad acconto prezzo) restituita al conduttore	variazione ex art. 26 cit.
quota (versata, inizialmente assimilata ad acconto prezzo) trattenuta dal concedente (assume natura di	variazione ex art. 26 D.P.R. n. 633/1972 e imponibilità ex art. 3 D.P.R. n. 633/1972	quota (versata, inizialmente assimilata ad acconto prezzo) trattenuta dal concedente (assume natura di penalità per	variazione ex art. 26 cit. e rilevanza come importo escluso da iva ex art. 15

<i>corrispettivo del diritto all'acquisto)</i>		<i>inadempimento del conduttore)</i>	
--	--	--------------------------------------	--

Si ricorda che le variazioni iva in esame (che l'Agenzia sembra ritenere obbligatorie, pur trattandosi di variazioni in diminuzione che ai sensi dell'art. 26 sono facoltative) non si traducono di per sé in un diritto del contribuente al rimborso da parte dell'amministrazione finanziaria (potendo solo diminuire il debito iva del soggetto passivo in dichiarazione), né tantomeno escludono in linea di principio l'addebito dell'iva per rivalsa sul conduttore in relazione all'imposta dovuta sulle eventuali somme trattenute che assumono natura di corrispettivo del diritto all'acquisto. Potrebbe perciò essere opportuno tener conto di ciò nell'ambito della contrattazione, avendo presente che per effetto della variazione in diminuzione il conduttore ha diritto alla restituzione dell'iva addebitatagli per rivalsa sulle somme inizialmente assimilate ad acconti prezzo.

Imposta di registro

Secondo l'Agenzia delle entrate *"in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, ai sensi del comma 1-bis dell'articolo 23 ovvero di risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi del successivo comma 5, non si dà luogo alla restituzione dell'imposta di registro corrisposta nella misura del 3 per cento, applicata in relazione alla quota di canone assimilata ad acconti prezzo, anche nel caso in cui il concedente proceda alla restituzione di tali somme al conduttore"*.

Tuttavia, la peculiare natura di questo contratto avrebbe potuto giustificare qualche riflessione in merito alla possibilità, nel caso di mancato esercizio del diritto di acquisto, di considerare venuta meno la ragione dell'assimilazione iniziale ad acconto prezzo, non essendosi verificata la cessione, con la conseguenza di ritenere che l'imposta già applicata - in un certo senso provvisoria per la non definitività del titolo e dell'acquisizione delle somme connaturata al nuovo tipo contrattuale - possa essere restituita.

Annarita Lomonaco