

QUESTIONI IN TEMA DI PROFILI FISCALI DEL C.D. RENT TO BUY: SPUNTI DI RIFLESSIONE

Approvato dal Consiglio Nazionale nella seduta del 25-26 luglio 2013

Sommario: 1. Premessa: l'esigenza del mercato; 2. Descrizione del fenomeno contrattuale e finalità del presente studio; 3. L'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto; 3.1. riduzione del prezzo della cessione; 3.2 imputazione dei canoni al prezzo della cessione; 4. L'applicazione dell'imposta di registro; 5. L'imposizione diretta; 6. Considerazioni conclusive.

1. Premessa: l'esigenza del mercato

Nell'attuale fase di crisi del mercato immobiliare, considerata anche la difficoltà di ottenere prestiti bancari, si sta diffondendo una prassi contrattuale orientata verso la ricerca di strumenti idonei a consentire di rimandare ad un momento futuro gli effetti finali di un'operazione di compravendita permettendo, però, da un lato, ai potenziali acquirenti di ottenere immediatamente la disponibilità dell'alloggio desiderato e di recuperare (in tutto o in parte) per il pagamento del prezzo in caso di successivo acquisto le somme versate per il godimento dell'immobile, e dall'altro lato, ai potenziali venditori di riuscire ad individuare degli acquirenti iniziando anche a mettere a reddito il bene.

Ci si riferisce spesso a tali operazioni definendole come "rent to buy" ⁽¹⁾, ma a dire il vero le stesse sembrano assumere configurazioni giuridiche diverse, con riflessi anche sulla relativa disciplina fiscale.

Tali configurazioni sembrano richiamare la figura della c.d. locazione-vendita, di cui si trovano riferimenti nella dottrina civilistica meno recente ⁽²⁾, con riguardo a fattispecie che si atteggiavano diversamente ed in cui si ritrovano combinati elementi della locazione e della vendita.

In sostanza le operazioni di "rent to buy" sono caratterizzate da una prima fase nel corso della quale il potenziale acquirente acquisisce il godimento dell'immobile corrispondendo un canone periodico e da una seconda fase nel corso della quale il medesimo soggetto acquista (sulla base di un obbligo oppure anche solo di una facoltà, previsti fin dall'inizio) la proprietà del bene pagando una somma a saldo del prezzo, che tiene conto (almeno in parte) di quanto già anticipato

nel corso della prima fase ⁽³⁾. Tempi, modalità ed importi dei pagamenti nelle due fasi possono essere variamente definiti dalle parti in base ai concreti interessi.

Si tratta di operazioni che presentano, quindi, innegabili analogie con (o che possono strutturarsi mediante) figure contrattuali quali la locazione con opzione di acquisto e la locazione collegata con un preliminare di futura vendita (con obbligo unilaterale o bilaterale), cui segue l'atto (l'accettazione dell'opzione o il contratto definitivo) che produce l'effetto traslativo della proprietà. Peraltro alcuni autori avvertono come l'esigenza alla base delle operazioni di "rent to buy" potrebbe essere altresì soddisfatta attraverso un contratto di locazione in cui sia *"convenuto che, al termine di esso, la proprietà della cosa sia acquisita al conduttore per effetto del pagamento dei canoni pattuiti"*, ai sensi dell'art. 1526, comma 3, cod. civ. (trasferimento che avverrebbe, quindi, in modo automatico, senza richiedere una successiva manifestazione di volontà) ⁽⁴⁾.

Nell'analisi dei profili civilistici e fiscali delle operazioni in esame occorre, tuttavia, anche tener conto che l'evoluzione della prassi contrattuale, spinta da un'evidente esigenza sociale, potrebbe condurre ad individuare una nuova tipologia contrattuale ⁽⁵⁾ atipica caratterizzata da una propria causa, la quale potrebbe giustificare, quanto alla disciplina applicabile, soluzioni interpretative diverse da quelle comunemente ritenute valide per i contratti tipici affini ⁽⁶⁾.

2. Descrizione del fenomeno contrattuale e finalità del presente studio

Ciò premesso, il presente studio si propone, prescindendo dai profili civilistici da approfondire in altra sede, di esaminare sinteticamente il regime fiscale applicabile alle operazioni in oggetto e le relative criticità, tenuto conto delle descrizioni del fenomeno contrattuale che attualmente emergono dalla prassi.

In particolare, occorre diversificare i riflessi fiscali legati all'applicazione delle varie imposte, dirette ed indirette, coinvolte (ad es., iva ed imposta di registro, irpef ed ired), considerando sia l'oggetto sia le tipologie di soggetti di regola interessati dalle contrattazioni in esame.

E più in dettaglio, le operazioni c.d. di "rent to buy" sono poste in essere in qualità di concedente/venditore dalle società costruttrici degli immobili, ma non solo, in quanto l'esigenza di incentivare le vendite iniziando ad incassare almeno parte del corrispettivo può far capo anche ad altri soggetti passivi iva oppure a privati.

Quanto ai soggetti potenziali acquirenti generalmente si tratta di soggetti privati interessati all'acquisizione della propria abitazione.

Tenuto conto di questi elementi soggettivi ed oggettivi nel prosieguo si procederà ad un'analisi dei riflessi fiscali delle operazioni in esame, considerando che i principali problemi interpretativi si presentano con riferimento al "recupero" delle somme versate a titolo di canone della locazione (o, più genericamente, per il godimento del bene) in sede di pagamento del prezzo per il trasferimento della proprietà.

3. L'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto

Le operazioni di "rent to buy", come visto, a prescindere da una loro eventuale configurazione unitaria, sono comunque caratterizzate dalla presenza di elementi negoziali riconducibili ad un contratto di locazione destinato a dare luogo ad una successiva compravendita.

Pertanto non si può prescindere dal considerare che, agli effetti dell'iva, ai sensi dell'art. 2 comma 2 D.P.R. n. 633/1972, sono equiparate alle cessioni "**le locazioni con clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti**", le quali assumono rilievo, ai fini dell'individuazione del momento impositivo, fin dalla stipulazione del contratto ⁽⁷⁾ (art. 6 D.P.R. n. 633/1972). Pertanto, l'imposta si applica sull'intero prezzo pattuito tra le parti per la futura vendita, mentre il pagamento dei canoni, considerati componenti del prezzo della cessione, è escluso dall'imposta.

Non è chiaro, però, se a tale disciplina fiscale debbano ricondursi solo le fattispecie per le quali il trasferimento si produce automaticamente senza necessità di ripetizione del consenso (v. art. 1526, ult. co., cod. civ. ⁽⁸⁾), oppure se rientrino in tale ambito anche quelle fattispecie per le quali è prevista la successiva conclusione di un contratto di trasferimento, per cui l'operazione può essere realizzata mediante la combinazione di un contratto di locazione e un preliminare, a cui può seguire la vendita.

In quest'ultimo senso pare orientata l'Agenzia delle entrate (circ. 28/E del 21 giugno 2011), la quale definisce la locazione con clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti, agli effetti dell'iva, come il contratto con cui le parti, da un lato, dispongono di attribuire immediatamente il godimento del bene oggetto dello stesso, stipulando una locazione e, dall'altro, si obbligano entrambe a concludere successivamente un atto a contenuto traslativo della proprietà del medesimo bene locato.

Pertanto, se nell'operazione di "rent to buy" si ravvisa una **locazione combinata ad un contratto preliminare con obbligo bilaterale** e la stessa è effettuata in regime iva di imponibilità, obbligatoria o per opzione (e quindi deve trattarsi di operazione posta in essere dall'impresa

costruttrice o ristrutturatrice del fabbricato abitativo ⁽⁹⁾), essa potrebbe essere considerata ⁽¹⁰⁾ dall'Agazia delle entrate fin da subito quale cessione di beni, con la conseguenza dell'immediata tassazione sull'intero prezzo (in tal caso restando irrilevanti quindi le pattuizioni relative al "recupero" dei canoni in sede di pagamento del prezzo).

Assumendo, dunque, l'operazione rilevanza fin dalla stipulazione del predetto contratto di locazione quale cessione agli effetti dell'iva, coerentemente si dovrebbe ritenere che con riferimento a tale momento impositivo si debbano valutare anche i requisiti e le condizioni di applicazione dell'aliquota iva, tra cui quelli richiamati al n. 21 della tabella A allegata al D.P.R. n. 633/1972, per l'applicazione dell'aliquota ridotta nella misura del 4 per cento ai fini delle c.d. agevolazioni prima casa ⁽¹¹⁾.

Quanto al successivo contratto di cessione, lo stesso dovrebbe essere registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa perché relativo ad un'operazione soggetta ad iva ⁽¹²⁾.

In altri casi le operazioni di "rent to buy" si configurano come **locazione combinata con un'opzione (o un preliminare con obbligo unilaterale)**, in base alla quale l'inquilino, ad una determinata scadenza e ad un prezzo pattuito, ha facoltà di acquistare la proprietà.

Ritenendosi applicabile, in queste ipotesi, in primo luogo la disciplina iva del contratto di locazione ⁽¹³⁾ e, successivamente, quella della cessione, si pone il problema dell'eventuale rilevanza, agli effetti di tale imposta, del "recupero", in sede di pagamento del prezzo di vendita, delle somme già corrisposte nel corso della locazione come canoni.

Peraltro, si noti come il problema si ponga anche qualora, nel caso di locazione collegata ad un preliminare di vendita con obbligo bilaterale, non si ritenga applicabile l'assimilazione alla cessione di cui all'art. 2 comma 2 D.P.R. n. 633/1972 cit.

Quanto al c.d. "recupero" delle somme versate periodicamente, durante la fase della locazione, dalla prassi emerge come a volte esso si realizzi mediante una riduzione del prezzo di vendita, rapportato alla durata del godimento dell'immobile, mentre altre volte è lo stesso importo corrisposto periodicamente che è da valere come prezzo.

3.1. riduzione del prezzo della cessione

Nella prima ipotesi, sotto il profilo dell'iva, quest'ultima si applicherebbe ordinariamente sui canoni di locazione (laddove l'operazione sia posta in essere dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici del fabbricato abitativo che abbiano esercitato l'opzione per l'imponibilità ai sensi

dell'art. 10 n. 8 D.P.R. n. 633/1972) e poi sarebbe applicata, con riferimento alla cessione (e quindi con le aliquote previste per tali operazioni), solo sulla somma "residua", che rappresenta il prezzo della cessione (e non dovrebbero riscontrarsi problemi di accertamento in linea di principio, poiché il corrispettivo della cessione è contrattualmente fissato nella misura risultante al netto degli importi corrisposti come canoni).

3.2 imputazione dei canoni al prezzo della cessione

Nella seconda ipotesi (cioè importi periodici da valere come prezzo di vendita), se parte degli importi corrisposti periodicamente sono qualificati fin dall'inizio come acconti della cessione, devono essere assoggettati alla relativa disciplina iva ⁽¹⁴⁾, mentre la parte di somma qualificata come canone segue la tassazione delle locazioni.

Laddove invece l'intero importo da corrispondere periodicamente sia inizialmente qualificato come canone di locazione e solo al momento della stipula della cessione sia imputato (sulla base dell'iniziale previsione contrattuale), spesso (ma non sempre solo) parzialmente, al prezzo di vendita (contrattualmente fissato, perciò, nella misura, complessiva, comprensiva anche degli importi da imputare), a prescindere da come vengano costruite e qualificate le clausole ed in particolare questo meccanismo di imputazione da un punto di vista civilistico ⁽¹⁵⁾, sotto il profilo fiscale esiste un problema di contabilizzazione e di duplicazione dell'imposizione rispetto alle somme prima qualificate e tassate come canoni di locazione e successivamente considerate nell'importo del prezzo della cessione, duplicazione che emerge sia quanto alle imposte dirette che alle indirette (vedi anche *infra*).

Tuttavia, la nuova disciplina agli effetti dell'iva, che ha ampliato l'applicabilità del tributo su opzione, non solo per le cessioni degli immobili abitativi ma anche per le locazioni degli stessi, consentendo all'impresе costruttrici e ristrutturatrici (che sono per lo più tra gli attori di queste vicende) di mantenere l'intera operazione in campo di imponibilità iva ⁽¹⁶⁾, potrebbe ovviare in un certo senso al rischio della duplicazione di tassazione attraverso il sistema delle variazioni di cui all'art. 26 del D.P.R. n. 633 del 1972.

Se si ritenesse infatti che, per effetto dell'imputazione al prezzo della cessione, le somme inizialmente corrisposte come canoni "mutino" titolo o funzione al momento della cessione, divenendo componenti del relativo prezzo, in tal modo riducendo (anche se *ex post*) le somme corrisposte a titolo definitivo di locazione, si potrebbe ritenere ammissibile una variazione in diminuzione (facoltativa) della precedente fatturazione relativa ai canoni (ragionando, nella

specie, nei termini di una successiva riduzione dell'imponibile per una "riduzione del corrispettivo già prevista inizialmente nel contratto", e quindi da ritenersi ammissibile anche qualora avvenga oltre l'anno dall'effettuazione dell'operazione).

La variazione in diminuzione, però, non si traduce di per sé in un diritto del contribuente al rimborso da parte dell'amministrazione finanziaria (potendo solo diminuire il debito iva del locatore in dichiarazione), né tantomeno esclude in linea di principio l'addebito dell'iva per rivalsa, rispetto alla compravendita, sull'acquirente-già inquilino, ma della stessa le parti potranno tenere conto nell'ambito della "contrattazione" delle loro partite di dare e avere⁽¹⁷⁾, tenuto conto che per effetto della variazione in diminuzione l'acquirente-inquilino ha diritto alla restituzione dell'iva addebitatagli per rivalsa sui canoni di locazione⁽¹⁸⁾.

4. L'applicazione dell'imposta di registro

Passando ad esaminare le configurazioni di cui al precedente paragrafo sotto il profilo dell'applicazione dell'imposta di registro (dovuta ordinariamente in misura proporzionale – e salvo eventuali trattamenti di favore - sia per le operazioni aventi ad oggetto fabbricati abitativi esenti dall'iva ai sensi dell'art. 10 nn. 8 e 8-bis D.P.R. n. 633/1972, sia per le operazioni poste in essere da soggetti privati), va verificato, con riferimento alla locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti, se il contratto possa essere unitariamente assoggettato ad imposta di registro (quantomeno nell'ipotesi di trasferimento automatico)⁽¹⁹⁾ o se invece la stessa imposta debba essere distintamente applicata ai singoli negozi (nei casi diversi da quelli di cui all'art. 1526 comma 3 cit.) attraverso i quali si realizza l'operazione, cioè alla locazione, al preliminare ed al contratto definitivo, per cui l'imposta si applicherebbe prima sui canoni e/o sugli eventuali acconti e poi sul valore o corrispettivo della compravendita, salva la possibilità per l'acquirente, in presenza dei requisiti di cui all'art. 1 comma 497 l. n. 266/2005, di optare per la determinazione della base imponibile sulla base del valore catastale del bene (c.d. prezzo-valore).

Nelle altre configurazioni contrattuali appare allo stato certamente più arduo ipotizzare un'unica tassazione, apparendo più probabile l'applicazione dell'imposta di registro in relazione alla locazione ed al trasferimento della proprietà.

Quanto all'eventuale rilevanza del c.d. "recupero" delle somme versate inizialmente come canoni di locazione, laddove lo stesso si attui mediante una **riduzione del prezzo**, la stessa in linea di principio non dovrebbe rilevare al momento del trasferimento, tassandosi il valore venale (salvo che il corrispettivo sia superiore) o quello catastale in caso di opzione per il c.d. prezzo-valore.

Laddove, invece, il “recupero” si attui mediante l’**imputazione degli importi** periodici al prezzo, definendo fin dall’inizio parte delle somme come acconti sul prezzo della cessione deve ritenersi applicabile la disciplina prevista all’art. 10 della tariffa parte prima allegata al D.P.R. n. 131/1986 con riguardo ai “preliminari di ogni specie”, con possibilità quindi di scomputare l’imposta di registro pagata per gli acconti da quella dovuta per il contratto definitivo. Con riguardo, invece, alla parte degli importi periodici qualificata come canone di locazione si applica la disciplina prevista per quest’ultima tipologia contrattuale.

Più difficile è individuare una soluzione interpretativa che eviti una duplicazione dell’imposizione sotto il profilo dell’imposta di registro nelle ipotesi in cui gli importi periodici siano inizialmente qualificati come canoni di locazione e siano imputati al pagamento del prezzo solo al momento della cessione, in quanto non sembra, sulla base dei principi propri di tale imposta, che possa assumere rilievo la considerazione che alcune componenti del prezzo della cessione (il quale, peraltro, rappresenta la base imponibile, ai sensi dell’art. 51, comma 1, D.P.R. n. 131/1986, solo se superiore al valore venale, ed in assenza di opzione per il c.d. prezzo-valore) siano state già tassate ad altro titolo.

Tuttavia, nella prospettiva di una considerazione unitaria della fattispecie “rent to buy”, la quale è diretta a realizzare il trasferimento di un immobile quale momento definitivo di un’operazione più complessa, nella quale si ravvisano delle fasi “preliminari”, con pagamenti di somme (rilevanti agli effetti dell’imposta di registro) destinate a confluire nel prezzo della cessione, si potrebbe valutare la possibilità di estendere alla suddetta fattispecie il meccanismo, di cui alla nota all’art. 10 della tariffa cit., dell’imputazione dell’imposta di registro proporzionale pagata in relazione alle caparre confirmatorie ed agli acconti, pattuiti nei preliminari di ogni specie, in sede di tassazione del contratto definitivo.

Tale disciplina, infatti, trova il suo fondamento nella considerazione unitaria dell’operazione realizzata con la sequenza preliminare-definitivo, intesa, sotto il profilo fiscale, come unica manifestazione di capacità contributiva ⁽²⁰⁾. In altri termini, il meccanismo in esame si può ritenere diretto ad assicurare un’invarianza fra la tassazione dell’operazione realizzata attraverso la sequenza preliminare-definitivo e la tassazione dell’operazione realizzata direttamente attraverso la stipulazione del solo contratto “definitivo”.

Pertanto, il medesimo principio potrebbe trovare ragionevole applicazione anche a fronte di un’operazione di “rent to buy”, finalizzata alla stipula di un contratto definitivo di compravendita, rispetto alla quale la conversione delle somme, pagate inizialmente a titolo di canone di locazione,

in componenti del prezzo di cessione, dimostra quell'unitarietà dell'operazione, che dovrebbe giustificare un'invarianza di tassazione rispetto ad una mera compravendita.

5. L'imposizione diretta

Sotto il profilo dell'imposizione diretta l'art. 109, comma 2, lett. a) D.P.R. n. 917/1986 dispone che nel caso di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti i corrispettivi delle cessioni si considerano conseguiti e le spese di acquisizione dei beni si considerano sostenute all'atto della stipula del contratto⁽²¹⁾.

Laddove invece l'operazione non sia riconducibile a tale fattispecie, ritenendosi, quindi, rilevante da un lato il reddito derivante dalla locazione e dall'altro quello derivante dalla cessione, può porsi, analogamente a quanto visto con riferimento alle altre imposte nei precedenti paragrafi, un problema di duplicazione dell'imposizione qualora gli importi periodici siano qualificati e tassati come canoni e siano successivamente considerati componenti del prezzo della cessione.

In tal caso, laddove siano coinvolti imprenditori, si potrebbe porre un problema di contabilizzazione di un prezzo che non viene interamente incassato perché già corrisposto come canone e di concorrenza della stessa somma nella formazione del reddito di impresa in differenti esercizi.

Sia i canoni di locazione che il corrispettivo della cessione rappresentano, infatti, componenti positive del reddito d'impresa (per lo più si tratterà di beni merce e quindi di ricavi), che rispondono a differenti regole di competenza (per i canoni l'esercizio al quale imputare il componente di reddito è individuato in base alla maturazione, per i corrispettivi in base alla stipula dell'atto di cessione, a prescindere dall'incasso), per cui i corrispondenti importi avranno una diversa collocazione temporale.

Appare difficile ravvisare, nelle ipotesi in esame, una sopravvenienza passiva in ragione della mutata collocazione temporale della componente positiva del reddito che da canone diviene prezzo della cessione (le sopravvenienze sono prevalentemente ricollegate a eventi occasionali, straordinari ed imprevedibili).

Sembra doversi escludere anche la possibilità di rettificare la precedente dichiarazione al fine di richiedere il rimborso dell'imposta assoluta in relazione ai canoni di locazione poi imputati al prezzo della cessione⁽²²⁾.

Peraltro anche nell'ipotesi in cui il locatore/cedente sia un privato appare difficile ovviare in via interpretativa al problema della duplicazione dell'imposizione, con riferimento a somme che prima rilevano come reddito fondiario (art. 26 D.P.R. n. 917/1986) e poi possono determinare un reddito diverso (art. 67 comma 1 lett. b D.P.R. n. 917/1986).

Meno problematica appare, invece, la soluzione laddove il "recupero" si attui mediante una riduzione del prezzo ⁽²³⁾.

Quanto in tale ipotesi alla possibile emersione di una maggiore plusvalenza per il cessionario in caso di successiva cessione (infraquinquennale), ai sensi dell'art. 67 comma 1 lett. b), D.P.R. n. 917/1986, si ricorda che la stessa è esclusa nel caso in cui l'immobile sia stato destinato per la maggior parte del periodo ad abitazione principale (ipotesi di certo frequente nelle operazioni in esame).

6. Considerazioni conclusive

L'analisi fin qui svolta ha posto in evidenza come i risvolti fiscali del c.d. rent to buy siano legati alla concreta configurazione negoziale adottata dalle parti.

Le maggiori criticità sono ravvisabili con riferimento alle pattuizioni volte a consentire all'inquilino/acquirente di imputare al prezzo della compravendita le somme corrisposte per la locazione.

Criticità che appare possibile superare sotto il profilo dell'imposizione indiretta attraverso l'individuazione di soluzioni interpretative (l'applicabilità delle variazioni in diminuzione ai sensi dell'art. 26 D.P.R. n. 633/1972 quanto all'imposta sul valore aggiunto e l'estensione del meccanismo della detrazione di imposta di cui alla nota all'art. 10 della tariffa cit., quanto all'imposta di registro, assolte sui canoni di locazione poi confluiti nel prezzo della cessione) che, tenendo conto dell'unitarietà dell'operazione destinata al trasferimento della proprietà del bene, cercano di evitare il peso economico di una duplicazione di imposta.

Criticità che, invece, non sembrano superabili attraverso operazioni ermeneutiche sotto il profilo dell'imposizione diretta, apparendo necessario uno specifico intervento normativo, il quale potrebbe, ad esempio, avere ad oggetto la previsione di un credito di imposta quale meccanismo di recupero delle imposte già assolte sui contratti di locazione in essere, limitatamente ai canoni imputati (in tutto o in parte) al corrispettivo dovuto per la successiva compravendita.

- 1) Nell'ambito dello studio delle soluzioni contrattuali idonee a favorire la ripresa delle contrattazioni immobiliari, gli operatori suggeriscono anche operazioni definite "help to buy" (che consistono in un contratto preliminare trascritto avente effetti parzialmente anticipati, con pagamenti periodici a titolo di acconto prezzo, i quali tengono conto anche dell'immediato godimento del bene e di eventuali spese ed oneri fiscali, con durata del contratto variabile in funzione della quale varia anche la determinazione del prezzo di vendita) ed operazioni definite "buy to rent" (caratterizzate dall'immediata conclusione di un contratto di vendita a prezzo differito da pagarsi a rate).
- 2) Cfr. ad esempio BIANCA, *La vendita e la permuta*, in Trattato dir. civ. it., fondato da G. Vassalli, vol. VII, T. I, 1, Torino, 1993, 56 ss.; CATAUDELLA, *La donazione mista*, Milano, 1970, 93 ss. In particolare la dottrina distingue tra fattispecie in cui il trasferimento della proprietà si realizza automaticamente al pagamento dell'ultimo canone di locazione (cfr. art. 1526, ult. co., cod. civ.) e fattispecie rispetto alle quali è necessaria la manifestazione dell'intento di acquistare. Alcuni autori (Bianca), peraltro, ritengono che la fattispecie "del trasferimento automatico" sia qualificabile come vendita con riserva della proprietà, perché se i canoni di locazione rappresentano interamente il prezzo del trasferimento non c'è un corrispettivo del godimento (necessario perché si configuri una locazione). Dovrebbero perciò distinguersi (cfr. sempre Bianca) da questa fattispecie le locazioni convertibili in vendita, caratterizzate dalla combinazione della locazione con un preliminare o con un'opzione di acquisto, rispetto alle quali esiste un corrispettivo del godimento.
- 3) DE STEFANO D., DE STEFANO F., STUCCHI, DE MARCHI, *Help to buy favorire la ripresa delle transazioni immobiliari*, in *Federnotizie*, 2012, 42 ss.
- 4) Per un'ampia disamina della fattispecie, alla luce di una definizione economica di "rent to buy" cfr. TASSINARI, *Dal contratto di rent to buy al contratto di buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi, cautele negoziali*, in www.insignum.it.
- 5) DE STEFANO D., DE STEFANO F., STUCCHI, DE MARCHI, op. cit., i quali ritengono che il "rent to buy" rappresenti una tipologia contrattuale unitaria, differente sotto il profilo civilistico dalla locazione con collegato un preliminare o un'opzione di vendita e dalla vendita con riserva della proprietà (e, ad esempio concludono per l'inapplicabilità al "rent to buy" della disciplina vincolistica prevista per la locazione).
- 6) In generale, in ordine alla classificazione dei contratti atipici v. BAUSILIO, *Contratti atipici*, Padova, 2002, 5 ss., il quale ricorda in sintesi come la dottrina classifichi tradizionalmente i contratti atipici in tre categorie a seconda che: essi presentino affinità con un solo e specifico contratto nominato (alla cui disciplina fare riferimento per analogia), siano la risultante di più elementi propri di altri contratti nominati (per la cui disciplina alcuni propongono il ricorso al metodo dell'assorbimento, altri il ricorso al metodo della combinazione o ancora della prevalenza), non abbiano alcun elemento in comune con altri contatti tipici. In dottrina si afferma anche che questi contratti trovano la loro disciplina in norme elaborate dalle stesse parti pur potendo quest'ultima divenire materia di usi giuridici. Interessanti spunti di riflessione possono trarsi da un esame dell'evoluzione del dibattito dottrinale e giurisprudenziale in merito alla qualificazione del contratto di *leasing*, sulla quale cfr. Luminoso, *I contratti tipici e atipici*, Milano, 1995, 361 ss.
- 7) È a tale momento, quindi, che deve farsi riferimento per la computazione del limite temporale dei cinque anni rilevante, agli effetti dell'art. 10 n. 8-bis D.P.R. n. 633/1972, ai fini dell'applicazione obbligatoria dell'iva in caso di cessione da parte delle imprese costruttrici o ristrutturatrici del fabbricato abitativo.
- 8) Cfr. FALSITTA, *Manuale di diritto tributario, Parte speciale: il sistema delle imposte in Italia*, Padova, 2003, 513; Fantozzi, *Diritto tributario*, Torino, 2003, 942 secondo i quali, sulla base delle conclusioni cui è giunta parte della dottrina civilistica, si tratta delle fattispecie in cui l'effetto traslativo è soggetto alla condizione sospensiva del pagamento dell'ultimo canone.
- 9) Per un riepilogo della disciplina di cui all'art. 10 n. 8-bis D.P.R. n. 633/1972 cit. v. FORTE-LOMONACO, *Novità e questioni aperte in tema di cessioni di fabbricati in ambito IVA (studio n. 102-2012/T)*, in *Studi e materiali*, 2012, 1211 ss.; Agenzia delle entrate, circ. n. 22/E del 2013.
- 10) Diversamente, laddove non si ritenga operante l'assimilazione alla cessione, valgono le considerazioni di cui *infra*.
- 11) Non si potrebbe cioè applicare la disposizione di cui alla nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986, riferita ai preliminari. In relazione a tale conclusione un dubbio potrebbe sorgere laddove si ritenesse, invece, che l'espressione di cui alla nota II-bis cit. - "comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo" - sia da interpretare alla luce dei criteri civilistici, non tenendo conto della rilevanza del momento impositivo di cui all'art. 6 D.P.R. n. 633/1972 cit. Tuttavia sul punto non constano precedenti.
- 12) Nota dell'8 ottobre 1983 n. 250876.
- 13) Anche gli autori che definiscono il "rent to buy" come figura contrattuale unitaria ritengono applicabile il regime fiscale previsto per le locazioni o per i trasferimenti, a seconda di quale sia il rapporto in corso di esecuzione (v. DE STEFANO D., DE STEFANO F., STUCCHI, DE MARCHI, op. cit., 43).
- 14) Con riferimento al problema relativo all'esercizio dell'opzione per l'imponibilità iva rispetto agli acconti cfr. FORTE-LOMONACO, studio n. 102-2012/T cit.
- 15) Meccanismo che potrebbe operare analogamente a quanto previsto dall'art. 1385, comma 1, cod. civ. con riguardo alla caparra confirmatoria. Di diversa opinione TASSINARI, op. cit., secondo il quale, nel caso in cui il "rent to buy" si realizzi mediante la sequenza contrattuale costituita da un precedente contratto di locazione e da un successivo contratto di vendita, poiché ciascun contratto rappresenta dal punto di vista giuridico un distinto titolo per l'esecuzione di un pagamento pecuniario, non vi sarebbe alcuna possibilità di imputare in conto vendita i pagamenti già eseguiti in conto locazione (escludendosi la

possibilità di ipotizzare un effetto novativo oggettivo ex art. 1230 cod. civ., che comunque creerebbe un effetto retroattivo dell'intera vendita al momento della stipulazione della locazione), restando solo la possibilità della fissazione di un prezzo della cessione in misura inferiore a quella che sarebbe stata pagata ove non vi fosse stata la locazione.

- 16) Non si può tuttavia escludere, in linea di principio, che le "fasi" dell'operazione di "rent to buy" siano assoggettate ad imposte diverse. Si potrebbe, cioè, verificare l'ipotesi della combinazione di una locazione esente da iva (per mancato esercizio dell'opzione) e di una cessione imponibile iva (obbligatoriamente se nei cinque anni dal termine dei lavori o per opzione se effettuata oltre tale termine, ovviamente sempre dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice), ipotesi per la quale appare assai arduo individuare una soluzione interpretativa idonea a superare il problema della duplicazione dell'imposizione. Si potrebbe, altresì, verificare il caso inverso, ossia una locazione imponibile iva (per esercizio dell'opzione) ed una cessione esente (per mancato esercizio dell'opzione), rispetto al quale l'ammissibilità del ricorso alla variazione in diminuzione ex art. 26 D.P.R. n. 633/1972 (di cui *infra* nel testo) potrebbe consentire all'inquilino/acquirente di vantare nei confronti del venditore un credito per le somme pagate a titolo di iva sui canoni di locazione poi imputati a prezzo.
- 17) Tale contrattazione non pare in contrasto con il divieto di patti sull'imposta ex art. 18 D.P.R. n. 633/1972 perché la rivalsa è esercitata con l'addebito in fattura (non essendo necessario l'incasso) e la compensazione opera a valle agli effetti dell'estinzione del credito, secondo i principi civilistici (non dovrebbe, cioè trattarsi di compensazione di un'obbligazione tributaria).
- 18) Sul tema delle variazioni in diminuzione v. MANDO' G. – MANDÒ D., *Manuale dell'imposta sul valore aggiunto*, 2011, 670 ss.; BASILAVECCHIA, *Le note di variazione*, in AA.VV., *L'imposta sul valore aggiunto*, in Giur. sistem dir. trib., diretta da F. Tesaurò, Torino, 2001, 634 ss.
- 19) Propendono per l'equiparazione delle operazioni ove il successivo acquisto sia considerato obbligatorio per entrambe le parti alla vendita con riserva della proprietà ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, DE STEFANO D., DE STEFANO F., STUCCHI, DE MARCHI, cit. Con riferimento alla *ratio* della previsione di cui all'art. 27, comma 3, D.P.R. n. 131/1986 (secondo il quale "non sono considerati sottoposti a condizione sospensiva le vendite con riserva di proprietà") cfr. Cass. 29 maggio 2013, n. 13315, la quale evidenzia come tale *ratio* comunemente si rinvenga «nel fatto che, in questo tipo di vendita, l'effetto traslativo dipende da una condotta dell'acquirente e non già dal verificarsi di un evento estraneo alla volontà delle parti, (...) il che significa (...) che ai fini della legge di registro, diversamente dalla disciplina civilistica, il contratto in questione produce l'immediato trasferimento della proprietà all'acquirente».
- 20) Cfr. LOMONACO, *Note in tema di tassazione della caparra confirmatoria nei contratti preliminari* (studio n. 185-2011/T), in *Studi e materiali*, 2012, 294 ss.
- 21) Cfr. Agenzia delle entrate, ris. n. 338/E del 2008, la quale distingue a seconda che il bene oggetto del contratto rappresenti per il cedente un bene merce (nel qual caso, il ricavo concorre subito alla formazione del reddito ed il bene deve essere eliminato dall'attivo circolante) o un bene diverso (che deve essere subito eliminato dall'attivo immobilizzato, rilevando direttamente nel bilancio relativo all'esercizio in cui avviene la stipula della locazione la componente straordinaria di reddito che concorre alla formazione della base imponibile). I canoni di locazione verrebbero quindi contabilizzati come accanti ricevuti dai clienti, potendosi eventualmente tenere memoria della locazione in corso nei conti d'ordine.
- 22) In dottrina si veda, però, CROVATO, *La restituzione di redditi già sottoposti a tassazione*, in *Rass. Trib.*, 1998, I, 41 ss., il quale si chiede se sia ammissibile la rettificabilità della dichiarazione dei redditi quale rimedio nel caso di restituzione di redditi in precedenza tassati, pur rilevando l'assenza nel t.u.i.r. di regole le quali consentano di evitare che resti acquisita all'erario un'imposta pagata in relazione ad un reddito divenuto poi "inesistente".
- 23) Difficoltà operative potrebbero emergere con riferimento alla contabilizzazione della cessione da parte delle imprese, poiché un prezzo ridotto rispetto alle spese di acquisizione potrebbe far risultare una perdita.