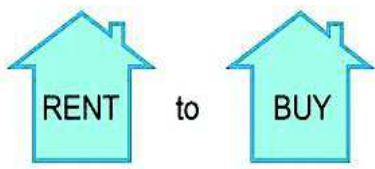


6. RENT TO BUY



Il rent to buy di azienda.

di Alessio Paradiso

Il "rent to buy" di azienda è un istituto che trova la sua fonte nella elaborazione dottrinarina.

Le questioni dirimenti circa la sua concreta applicazione sono la configurazione teorica e il trattamento fiscale.

Il "rent to buy" di azienda nasce sulla scia del "rent to buy" immobiliare - introdotto e disciplinato dall'art.23 del decreto legge 133/2014 (in seguito indicato anche solo Decreto) convertito nella legge 164/2014 e successive modifiche e integrazioni – con diverso oggetto.

Il "rent to buy" (immobiliare) è stato introdotto nella speranza di far ripartire il mercato immobiliare.

Il meccanismo contrattuale del "rent to buy" (detto in appresso rtb) prevede che l'ipotetico futuro acquirente riceva immediatamente il godimento del bene da parte del venditore, a fronte del pagamento di un canone composto da una quota versata a titolo di godimento (alias

locazione) dell'immobile e una quota versata a titolo di acconto prezzo per la eventuale e futura compravendita.

Non è previsto un obbligo di acquisto a carico di chi (concessionario) riceve in godimento il bene, ma egli ha il diritto all'acquisto: al termine del periodo previsto contrattualmente per il godimento dell'immobile deciderà se acquistare o meno.

Viceversa, è vincolato alla vendita chi (concedente) ha concesso in godimento il bene, che è titolare quindi di una posizione giuridica di soggezione di fronte alla volontà del concessionario.

Se l'acquirente decidesse di acquistare, la quota già versata a titolo di acconto prezzo sarà imputata naturalmente al prezzo pattuito per la compravendita; viceversa, se la vendita non sarà conclusa, la legge dispone meccanismi che le parti possono disciplinare circa la sorte dell'acconto del prezzo, già versato al concedente.

La nuova figura contrattuale è applicabile ad ogni compravendita avente ad oggetto un immobile nuovo oppure usato di qualsiasi natura, specie e destinazione, e quali che siano i soggetti che rivestano rispettivamente la qualifica di compratore e venditore.

Pochi contratti di rtb sono stati stipulati (per la statistica io ne ho stipulato uno) e quindi la nuova figura contrattuale che inizialmente era stata salutata con favore, è stata messa nel "dimenticatoio". Inoltre non si è proceduto alla stipula di contratti rtb perchè il Decreto non aveva dato alcuna indicazione circa il trattamento fiscale e si è rimasti nell'attesa di un intervento chiarificatore da parte dell'Agenzia delle Entrate, che è arrivato con la Circolare dell'Agenzia dell'Entrate n.4/E del 19.02.2015.

Ciononostante il rtb non ha avuto diffusione.

Vediamo se ci sono spazi per il rtb aziendale. L'art.23 del Decreto ha introdotto nel nostro ordinamento una nuova figura "tipica" negoziale: i contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, meglio conosciuto come il "rent to buy".

Lo schema negoziale previsto dal Decreto presenta dunque la caratteristica della tipicità negoziale. Non è previsto l'rtb "atipico".

Oltre a quanto già indicato, la disciplina prevede altresì una particolare tutela per l'ipotetico e futuro acquirente consistente nella copertura "antibiotica" della trascrizione dell'atto di rtb con durata decennale.

Quindi, affinché si possa parlare di rtb, è necessario seguire lo schema tipico, pena la riqualificazione del contratto con una fattispecie diversa.

Il rtb è disciplinato esclusivamente in riferimento a beni immobili per espressa previsione legislativa, ed allora il punto è stabilire se la medesima disciplina sia applicabile anche nel caso in cui oggetto del contratto sia una azienda che è un bene mobile.

Nulla vieta di ricostruire in forma simile ad un rtb immobiliare, un rtb aziendale, restano però due motivi di criticità che devono essere valutati ai fini dell'esatto inquadramento della fattispecie: la tipicità negoziale e il trattamento fiscale.

Tipicità negoziale. Il rtb viene qualificato tale solo se lo schema negoziale è quello riconosciuto e disciplinato dal legislatore; gli effetti sono tipici, in particolare sono quelli previsti dal legislatore.

Nulla vieta alle parti di deviare dallo schema previsto legislativamente, ma in tal caso il contratto stipulato sarà diverso dal rtb, e in caso di un

eventuale giudizio sarà compito del Giudice dare la qualificazione giuridica al negozio e disciplinarne gli effetti che saranno naturalmente diversi dal rtb.

Pertanto nel caso di stipula di un contratto che le parti definiscono rtb di azienda, è la medesima di un rtb immobiliare che però non segue pedissequamente il dettato legislativo: la disciplina trova comunque la fonte giuridica nel Decreto che disciplina il rtb immobiliare? E soprattutto possiamo ancora parlare di rtb? Per quanto sopra specificato in effetti siamo di fronte ad una figura negoziale che può rivestire le caratteristiche di un contratto misto, oppure di negozio collegato, a seconda della configurazione giuridica che le parti vorranno attribuire.

Dunque non sono da escludere fondati dubbi circa la disciplina applicabile ad un contratto qualificato come rtb aziendale, ma che presenta caratteristiche differenti dal rtb (tipico) immobiliare.

Tattamento fiscale. In assenza di una circolare dell'Agenzia delle Entrate che dia certezze circa il trattamento fiscale, sarebbe piuttosto problematico e incerto tassare un rtb aziendale.

Si immagini un rtb aziendale a dieci anni con il diritto all'acquisto e dove parte del canone viene imputato ad acconto sul prezzo: è una fattispecie simile ad un affitto di azienda con diritto di opzione di acquisto al termine dell'affitto, dove le parti prevedono che i canoni di affitto versati siano imputati al prezzo di vendita in caso di esercizio del diritto di opzione all'acquisto.

Ebbene, in tali casi l'Agenzia delle Entrate riquifica ai sensi dell'art.20 del dpr 131/86 il negozio quale cessione di azienda

immediatamente e quindi procede a riliquidare l'affitto di azienda, che è soggetto a tassa fissa (euro 200), ad imposta di registro con aliquota del 3% (tre per cento) calcolata sulla somma dei canoni di affitto con evidente appesantimento del trattamento fiscale.

Ai fini delle applicazioni pratiche del rtb di azienda, sarà opportuno attendere l'orientamento dell'Agenzia delle Entrate, nonché un rassicurante intervento legislativo circa la esatta ricostruzione dogmatica dell'istituto.

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§