

FISCO

www.quotidianofisco.ilssole24ore.com

**Immobili.** L'Aidc chiarisce gli effetti fiscali: prelievo immediato se c'è un vincolo a trasferire la proprietà

# Rent to buy a doppio binario

## Tassazione al passaggio effettivo se il locatario ne esercita la facoltà

FOCUS

Giulio Boselli  
Fabio Landuzzi

Nel mercato immobiliare si sono diffuse forme contrattuali che, pur assumendo configurazioni diverse, sono comunemente indicate con il termine di rent to buy. Si tratta di negozi che richiamano la figura della locazione-vendita, caratterizzati dal fatto di trasferire al locatario-acquirente, già al momento della stipula, il pieno godimento dell'immobile a fronte del pagamento di canoni periodici di locazione, e di posticipare il passaggio della proprietà al successivo momento del pagamento del saldo del prezzo pattuito, il quale terrà conto - in tutto od in parte - di quanto già corrisposto per la locazione.

L'accordo può prevedere un patto vincolante per entrambe le parti di trasferire la proprietà del bene alla data stabilita, oppure solo una facoltà - normalmente del locatario - di trasferire il bene nel termine prestabilito. La Commissione norme di comportamento è di comune interpretazione in materia tributaria dell'Associazione italiana dottori commercialisti ed esperti contabili ha chiarito la questione con una massima. Poiché nella prassi con maggior frequenza si ricorre al contratto con facoltà, il legislatore, nel Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133, "Sblocca Italia", all'articolo 23 ha introdotto alcune disposizioni, esclusivamente di carattere civilistico, volte a tutelare il locatario acquirente. Sotto l'aspetto tributario la particolarità di questo contratto è il fatto che parti contraenti possono essere soggetti a regimi fiscali diversi, pone molti interrogativi ri-

guardo al corretto trattamento dell'operazione. La norma di comportamento suggerisce un approccio basato su una prima essenziale dicotomia.

Quando il contratto di rent to buy contiene una clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti, tanto da non necessitare più alcun atto di consenso ulteriore per il suo perfezionamento, ai fini fiscali, sia per le imposte sul reddito che per le imposte indirette, l'effetto del trasferimento della proprietà viene anticipato già alla stipula del contratto stesso; l'operazione sarà quindi assoggettata alla fiscalità della cessione assumendo come imponente l'intero corrispettivo della cessione, e se il cedente è una impresa il ricavo tratto dalla cessione concorrerà per intero a formare il risultato imponibile dell'esercizio stesso, ed il bene sarà espunto dal bilancio d'esercizio entrando nella sfera contabile del locatario-acquirente il quale,

se agisce in regime d'impresa, avrà titolo per conteggiare e dedurre gli ammortamenti.

Quando invece il contratto di rent to buy contiene un patto di futura vendita non vincolante per entrambe le parti, gli effetti civilistici e fiscali sono ricomposti, nel senso che il trasferimento della proprietà, sotto ogni profilo, avrà effetto alla data in cui l'opzione di acquisto (o di vendita) verrà esercitata dal soggetto titolare. In questo caso, la gestione degli adempimenti fiscali presenta degli aspetti differenti a seconda che la clausola contrattuale preveda che dal pagamento del corrispettivo stabilito per la vendita del bene siano sottratti i canoni di locazione nel frattempo corrisposti dal locatario-acquirente, oppure che il corrispettivo stabilito per la vendita venga diminuito nel suo ammontare dai canoni di locazione già corrisposti. Nel primo caso, infatti, si pone un tema di riqualificazione dei canoni di locazione in accenti a valere sul corrispettivo di vendita, il quale comporta interventi volti a rendere nel suo complesso omogenea la tassazione indiretta della vendita.

Qualora l'accordo di rent to buy fosse regolato da più contratti fra le medesime parti, il corretto trattamento civilistico e fiscale richiederebbe di valutare l'esistenza di un collegamento funzionale fra i contratti, la reale volontà delle parti e quindi l'apprezzamento delle risultanze di fatto. Infine, si può ritenere che questi concetti possano essere estesi, pur con i dovuti adattamenti, anche a contratti similari che abbiano per oggetto altri beni diversi dagli immobili.

LA NORMA ONLINE

Il testo su [quotidianofisco.com](http://quotidianofisco.com) e [www.ilssole24ore.com/norme](http://www.ilssole24ore.com/norme)

LA PAROLA CHIAVE

Rent to buy

Con il contratto di rent to buy (Rtb) un immobile viene concesso in godimento a un soggetto al quale è pure attribuito il diritto di acquistarlo a prezzo, in tutto o in parte, i canoni versati. Il rapporto tra il concedente e il conduttore è regolato dalle norme sull'usufrutto; all'Rtb non si applica la disciplina vincolistica di cui alle leggi 392/1978 e 431/1998

MASSIMA

Il contratto denominato "rent to buy" produce, ai fini dell'Iva, dell'Imposta di Registro e delle Imposte Dirette, gli effetti della cessione del bene dal momento della stipula del relativo contratto, ove sia contestualmente convenuto il trasferimento a favore del locatario/acquirente del pieno possesso e godimento del bene e l'automatico trasferimento, vincolante per ambedue le parti del diritto di proprietà al

momento del pagamento integrale del prezzo

Ove la clausola di trasferimento della proprietà al momento dell'integrale pagamento del prezzo non sia vincolante per entrambe le parti ma solo per una di esse, gli effetti fiscali del trasferimento del bene si manifestano successivamente alla stipula del contratto "rent to buy", cioè al momento della formale cessione del bene

La Commissione norme di comportamento

COMPONENTI

COMPONENTI ATTUALI

• Marco Piazza, *Presidente*  
• Francesco Gerla, *Vice Presidente*  
• Annalisa Donesana, *Segretario*  
• Mario Bono  
• Giulio Boselli  
• Paolo Centore  
• Nino Clerici  
• Giorgio Conforte

• Alberto Di Vita  
• Filippo Jacobacci  
• Fabio Landuzzi  
• Dario Liburdi  
• Riccardo Michelutti  
• Luca Rossi  
• Andrea Vasapoli  
• Norberto Villa  
• Michela Haymar D'Ettore

ESPERTI

ESPERTI ATTUALI

• Alberto Arrigoni  
• Giuseppe Bernoni  
• Pietro Bonazza  
• Nicola Cavalluzzo  
• Alessandro Cotto  
• Flavio Dezzani  
• Giuseppe Holzmilller  
• Maurizio Logozzo  
• Giuseppe Marino  
• Guido Marzorati

• Silvio Necchi  
• Antonio Ortolani  
• Ambrogio Piccoli  
• Stefano Poggi Longostrevi  
• Raffaele Rizzardi  
• Franco Roscini Vitali  
• Francesco Tesauro  
• Giuseppe Verna  
• Giuseppe Zizzo  
• Ludovico Gaslini (Presidente Aidc Milano)

**Il punto.** Si applica solo sull'intero prezzo convenuto per la futura vendita

# Con l'obbligo d'acquisto il canone è esente da Iva

Angelo Busani

Ogni ragionamento sulla tassazione del contratto di rent to buy deve necessariamente prendere atto che, agli effetti dell'Iva (articolo 2, comma 2 del Dpr 633/1972), si devono considerare come "cessioni" le "locazioni con clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti".

Pertanto, in tal caso, l'Iva si applica sull'intero prezzo pattuito per la futura vendita, mentre il pagamento dei canoni, considerati componenti del prezzo della cessione, è escluso dall'imposta.

**Il caso affitto+compromesso**

Alla medesima conclusione dovrebbe pervenire (in tal senso pare la circolare dell'agenzia delle Entrate n. 28/E del 21 giugno 2011), oltre che per i contratti nei quali il trasferimento si produce automaticamente senza necessità di ripetizione del consenso, anche nei casi (ad esempio, la combinazione di una locazione con un contratto preliminare di compravendita) in cui è prevista la successiva conclusione di un contratto di trasferimento.

Quest'ultimo, pertanto, dovrebbe essere registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa perché relativo ad un'operazione soggetta a Iva.

**L'ipotesi locazione+opzione**

Diverso potrebbe essere, invece, il discorso se l'operazione di rent to buy venisse configurata come locazione combinata con un'opzione, in base alla quale l'inquilino, a una determinata scadenza e per un dato prezzo, abbia facoltà di acquistare la proprietà.

In questo caso, infatti, do-

vrebbe ritenersi applicabile dapprima la disciplina Iva relativa al contratto di locazione e, successivamente, quella relativa al contratto di trasferimento, ma con le seguenti peculiarità a seconda di quale sia lo schema operativo concretamente adottato.

**Le tre «vie»**

Infatti, a questo riguardo, si profilano tre diverse vie:

a) se il prezzo di vendita fosse convenuto in un dato ammontare, senza imputare a prezzi i canoni versati (e quindi per intendersi - come se fosse un corrispettivo dovuto per l'esercizio dell'opzione), l'Iva

dovrebbe dapprima ordinariamente applicarsi sui canoni di locazione e poi su questo "prezzo" pattuito quale corrispettivo per l'esercizio dell'opzione;

b) se il prezzo di vendita fosse, invece, concepito come pagato periodicamente mediante la corrispondenza dei canoni di locazione (e quindi imputando i canoni a prezzi, quali accenti del prezzo d'acquisto complessivamente dovuto dal conduttore/compratore), ogni "canone" dovrebbe essere trattato ai fini Iva come un acconto (se poi non tutto il canone vada computato come prezzo, ma in parte sia da considerare come corrispettivo del godimento del bene, allora questa parte dovrà essere tassata come se fosse il canone di una locazione);

c) qualora, invece, l'intero importo da corrispondere periodicamente fosse inizialmente qualificato solo come canone di locazione e, al momento della stipula della cessione, fosse imputato in tutto o in parte a prezzo, si avrebbe un'evidente duplicazione dell'imposizione rispetto alle somme prima qualificate e tassate come canoni di locazione e successivamente considerate nell'importo del prezzo della cessione.

**Variazione di fatturazione**

Inevitabile, in quest'ultimo caso, ricorrere alla variazione della fatturazione di cui all'articolo 26 del Dpr 63/1972, per sottrarre dalla imposizione come canoni di locazione quella parte del corrispettivo che viene imputata a prezzo; e alla restituzione dal venditore/concedente all'inquilino dell'Iva addebitata a quest'ultimo per rivalsa sui canoni di locazione.

**Il question time.** L'aliquota applicabile

# Project financing con Iva al 10% sul costo delle opere

Massimo Sirri  
Riccardo Zavatta

L'aliquota Iva ridotta del 10% spetta solo sulle somme erogate per partecipare alla copertura del costo delle opere rientranti nel cosiddetto project financing. Lo ha detto ieri il viceministro Luigi Casero in commissione Finanze alla Camera rispondendo, in un question time, al deputato Renate Gebhard sul trattamento da riservare ai fini Iva alle somme corrisposte per opere che siano finanziate ai sensi dell'articolo 153, comma 19, Dlgs n. 162/2006, e cioè strutture d'interesse pubblico nelle quali l'amministrazione concede a un soggetto la possibilità di costruire e gestire una certa infrastruttura per un dato periodo di tempo, in una prospettiva di equilibrio economico finanziario.

Nella risposta, pur sottolineando che non è possibile fornir-

re indicazioni circostanziate in mancanza di riferimenti specifici al caso concreto, è tuttavia precisato che, per beneficiare della misura agevolata dell'imposta, l'opera deve rientrare in una delle fattispecie previste dal numero 127 quinquies della Tabella A, parte III, allegata al decreto n. 633/1972 (opere di urbanizzazione primaria e secondaria, linee di trasporto metropolitane, impianti di produzione e reti di distribuzione di calore-energia eccetera). Verificata la riconducibilità dell'intervento fra quelli oggettivamente agevolati dalla disposizione, il momento in cui le somme sono erogate dalla stazione appaltante al concessionario per la realizzazione dell'opera, risultando del tutto irrilevante per la misura dell'imposta. Allo specifico fine, pertanto, non conta che l'erogazione delle somme intervenga nella fase di costruzione o anche successivamente, per esempio, dopo il collaudo dell'opera. In tal senso, gli uffici ministeriali richiamano le conclusioni già raggiunte nella risoluzione n. 395/E del 2002, con ciò volendo probabilmente fare riferimento alla precisazione secondo cui il prezzo è pagabile "anche" in un'epoca antecedente all'ultimazione dell'opera.

Restano invece fuori dall'ambito applicativo della riduzione di aliquota le somme che l'appaltante eroga al concessionario, ma che non sono collegate alla realizzazione dell'opera, bensì versate ad altro titolo. Potrebbe trattarsi, per esempio, dei canoni versati per la gestione dell'infrastruttura costruita con il progetto finanziario

In sintesi

01 | IL BENEFICIO

L'aliquota Iva ridotta del 10% spetta solo sulle somme erogate per partecipare alla copertura del costo delle opere rientranti nel cosiddetto project financing

02 | RESTANO FUORI

Restano fuori dall'ambito applicativo della riduzione di aliquota le somme che l'appaltante eroga al concessionario, ma che non sono collegate alla realizzazione dell'opera, bensì versate ad altro titolo. Potrebbe trattarsi, per esempio, dei canoni versati per la gestione dell'infrastruttura costruita con il progetto finanziario

Oltre **127 MILA** AZIENDE ADERENTI  
Oltre **1 MILIONE** DI LAVORATORI  
Oltre **700 MILIONI** DI FINANZIAMENTI EROGATI

Aderire è semplice e gratuito e consente di non perdere il contributo obbligatorio che le imprese versano ogni mese per la formazione dei propri dipendenti. Aderisce a For.Te. ed entri a far parte di una grande rete di imprese che si distingue per qualità e impegno etico. Una rete di investitori in risorse umane: **INVESTIAMO IN TALENTI INSIEME A VOI.**

[WWW.FONDOFORTE.IT](http://WWW.FONDOFORTE.IT)

for.te

Lo Studio Pi.An.A. Sviluppo S.r.l. offre alla clientela servizi di elaborazione dati e assistenza in materia fiscale, tributaria e societaria erogati tramite professionisti abilitati. Inoltre si occupa di consulenza in materia di finanza agevolata (fondi nazionali e comunitari).

**PI.AN.A. SVILUPPO**  
Via Consolare Antica, 751 - Capo D'Orlando (Me)  
Tel. 0941956031  
E-mail: [info@pianaviluppo.it](mailto:info@pianaviluppo.it)

Elaborazione dati  
Servizi alle imprese  
Pratiche di finanziamento

**ANAS S.p.A.**  
Compartimento della viabilità per la Sardegna

**AVVISO DI GARA ESPERITA**  
GARA N° CALAV005-14\_152014 - CIG 561967702B - Servizi di manutenzione ordinaria ricorrente - Opere in verde e pulizia pertinenze in tutte le strade del Centro manutentorio "A" Monastir per il triennio 2014-2017 - Categoria prevalente: cat. 27 Allegato II B Dlgs. 163/06, per l'importo di € 3.144.706,44 - Altre categorie: nessuna. Importo complessivo € 3.144.706,44. Offerta pervenute n. 5, offerte ammesse 5, impresa migliore offerente GRUPPO STAZI MARIANO SRL - FIUMICINO; ribasso offerto -28,235%.

Esito inviato alla GUCE il 18/09/2014 e pubblicato sulla G.U.R.I., albo Stazione Appaltante, albo comuni capoluogo Regione Sardegna, sito internet [www.stradeanas.it](http://www.stradeanas.it), e sito informatico del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Maggiori informazioni e/o chiarimenti rivolgersi a: ANAS Spa (società con socio unico) - sede Compartimentale della Sardegna - Ufficio Gare Via Biagi, 27 - 09131 CAGLIARI - Tel. 070 52971 - Fax 070 5297268.

Il Dirigente Amministrativo: Dott.ssa Silvia Assunta Anna Mereu

VIA BIAGI, 27 - 09131 CAGLIARI  
Tel. 070/52971 - 070/5297268 • sito internet [www.stradeanas.it](http://www.stradeanas.it)

**ANAS S.p.A.**  
Compartimento della viabilità per la Basilicata

**ESITO GARA N. PZLAV030-14**  
esperita il 22.07.2014  
PROCEDURA APERTA

GARA - PZLAV030-14 - SS. 95 VAR LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER IL RISANAMENTO STRUTTURALE DELLA GALLERIA ARTIFICIALE "SANTA LUCIA" - Importo dei lavori a base d'appalto € 970.000,00 suddiviso in € 940.000,00 per lavori ed € 30.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Criterio di aggiudicazione: art. 82, comma 2, lettera b) del D. Lgv. 163/2006 - Offerte valide 11 - Impresa aggiudicataria VERRASTRO ROAD GROUP & GENERAL CONSTRUCTION SRL con sede in POTENZA (PZ) - Ribasso del -32,959% - Aggiudicazione definitiva eccedente: CPZ 0019513 del 02/09/2014 - Il Responsabile del Procedimento è l'ing. Alessandro MEDICI.

IL CAPO COMPARTAMENTO  
Ing. Francesco CAPORASO

VIA NAZARIO SAURO - 85100 POTENZA  
Tel. 0971/608111 - 0971/56531  
sito internet [www.stradeanas.it](http://www.stradeanas.it)

**ANAS S.p.A.**  
Compartimento della viabilità per la Sardegna

**AVVISO DI GARA ESPERITA**  
GARA N° CALAV007-14\_3S2014 - CIG 5622136D82 - Servizi di manutenzione ordinaria ricorrente - Opere in verde e pulizia pertinenze in tutte le strade del Centro Manutentorio "C" Lanusei per il triennio 2014-2017 - Categoria prevalente: cat. 27 Allegato II B Dlgs. 163/06, per l'importo di € 2.137.896,39 - Altre categorie: nessuna.

Importo complessivo € 2.137.896,39. Offerte pervenute n. 7, offerte ammesse 5, impresa migliore offerente A.T.I. BELVERDE Soc Coop - S.A.G.E.S. Soc Coop - ALMA Snc - BUDDUSO; ribasso offerto -33,133%. Esito inviato alla GUCE il 18/09/2014 e pubblicato sulla G.U.R.I., albo Stazione Appaltante, albo comuni capoluogo Regione Sardegna, sito internet [www.stradeanas.it](http://www.stradeanas.it), e sito informatico del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Maggiori informazioni e/o chiarimenti rivolgersi a: ANAS Spa (società con socio unico) - sede Compartimentale della Sardegna - Ufficio Gare Via Biagi, 27 - 09131 CAGLIARI - Tel. 070 52971 - Fax 070 5297268.

Il Dirigente Amministrativo  
Dott.ssa Silvia Assunta Anna Mereu

VIA BIAGI, 27 - 09131 CAGLIARI  
Tel. 070/52971 - 070/5297268  
sito internet [www.stradeanas.it](http://www.stradeanas.it)

**Compensazioni.** Le istruzioni di Assonime

# Visto conformità: nei gruppi spazio alle integrative

Giorgio Gavelli

I chiarimenti resi dall'agenzia delle Entrate sul visto di conformità a valere per la compensazione dei crediti maturati nelle imposte dirette e nell'Irap possono produrre, soprattutto a causa del ritardo con cui sono stati diffusi, una dichiarazione correttiva, in particolare nei casi in cui il credito è realizzato da una società ma utilizzato da un'altra. Con la circolare n. 29 del 30 settembre Assonime esamina il contenuto della circolare dell'Agenzia n. 28/E del 25 settembre, soffermandosi, in particolare, su due aspetti: la "circolazione" che avviene nell'ambito del consolidato fiscale e la cessione delle eccedenze Ires ai sensi dell'articolo 43-ter Dpr n. 602/73.

L'Agenzia ha osservato che, ordinariamente, le società consolidate trasferiscono alla consolidante le proprie basi imponibili senza liquidare la relativa imposta, per cui non occorre alcuna attestazione di conformità da parte delle società consolidate, mentre la consolidante ne è soggetta per la cessione delle eccedenze Ires generate dal gruppo d'importo superiore a 5mila euro. Assonime segnala che, nell'incertezza, alcune società consolidate hanno provveduto a certificare (tramite un professionista abilitato o l'organo di controllo) le proprie basi imponibili mediante l'esplicitamento di verifiche analoghe a quelle che, secondo la Circolare n. 28/E, avrebbe dovuto svolgere la consolidante.

Assonime ritiene che, almeno in sede di prima applicazione, questo modo di operare possa soddisfare le esigenze di verifica perseguite dalla norma, consentendo alla consolidante di recepire le attestazioni senza dover per forza replicare i controlli sottostanti. Va anche osservato che il modello Cnm non presenta la casella comprovante il

rilascio dell'attestazione da parte dell'organo di controllo (ove richiesto di rilasciare il visto), per cui Assonime suggerisce che l'avvenuta esecuzione dei controlli possa essere dimostrata altrimenti, senza che questo aspetto formale pregiudichi il "visto". Con riguardo alla cessione delle eccedenze Ires, ai sensi dell'articolo 43-ter del Dpr 602/73, l'Agenzia ha indicato un comportamento generalmente non tenuto dalle imprese interessate. Motivando con la considerazione che, attraverso la cessione, si realizzerebbe un "utilizzo anticipato" del credito, analogo a quello che avviene con la compensazione, è stato richiesto il rilascio del visto sia sulla dichiarazione del soggetto cedente, sia su quella del cessionario qualora quest'ultimo utilizzi in compensazione orizzontale il credito ricevuto per un importo superiore a 5mila euro.

Se l'attestazione per il cessionario (peraltro limitata al mero riscontro del credito ceduto, indicato in dichiarazione, con l'utilizzo in compensazione) era ampiamente prevista, altrettanto non può dirsi per il visto della società cedente, che si riteneva dovuto solo per i crediti utilizzati "sopra soglia" dal cessionario in compensazione orizzontale. Attesa la complessità delle verifiche implicate dalla attestazione e considerato il ritardo nei chiarimenti, Assonime ritiene che le società cedenti interessate possano uniformarsi (senza conseguenze sanzionatorie) alle indicazioni dell'Agenzia entro i 90 giorni previsti per la dichiarazione "tardiva" dall'articolo 7, comma 2, Dpr n. 322/98, ripresentando il modello munito di "visto". Peraltro, per le eccedenze formatesi in periodi anteriori al 2013, la verifica dovrebbe limitarsi al corretto riporto nei limitari, senza coinvolgere scritture o altra documentazione contabile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA