

L'articolo 23 del D. L. n. 133/2014 ha introdotto questa nuova tipologia contrattuale attraverso la quale il proprietario concede un immobile in godimento al conduttore con diritto di quest'ultimo di acquistarlo entro un termine determinato, imputando a corrispettivo di trasferimento, in tutto o in parte, i canoni versati come convenuto nel contratto stesso. In esso, infatti, si può stabilire quale sia la parte del canone che va a remunerare l'utilizzo in godimento del bene (locazione), distinguendola dall'altra da imputare invece come rata del prezzo dovuto per l'acquisto dell'immobile.

L'AIDC ha dettato due massime relative al trattamento fiscale della materia. Con la prima, viene stabilito che il contratto in esame produce, ai fini dell'IVA, dell'imposta di registro e delle imposte sui redditi, gli effetti della cessione del bene dal momento della stipula del contratto, qualora venga convenuto contestualmente il trasferimento a favore del conduttore del pieno possesso e godimento del bene e l'automatico trasferimento, vincolante per le parti contraenti, del diritto di proprietà al momento del pagamento integrale del prezzo indicato nel contratto stesso. Con la seconda, viene disposto che, senza clausola che pone il vincolo 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", vale a dire al momento della formale cessione del bene. Ne consegue che gli effetti fiscali dell'operazione si diversificano a seconda del tipo di contratto applicato.

La norma di comportamento ha disciplinato la materia, tenendo conto della qualifica delle parti contraenti. In pratica, viene effettuata una distinzione tra i soggetti che operano nell'ambito dell'attività di impresa rispetto a coloro che agiscono senza la qualifica di imprenditori, quindi al di fuori del reddito di impresa. Merita particolare considerazione, l'aspetto fiscale del contratto stipulato tra soggetti "privati", poiché facilmente essi possono omettere di dichiarare la plusvalenza generata dalla vendita dell'immobile. Ciò si può realizzare, per esempio, qualora la plusvalenza sia dichiarata in un periodo d'imposta diverso da quello correttamente interessato. Sul punto, va evidenziato che l'articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR, dispone che sono redditi diversi le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni, esclusi quelli acquisiti per successione e gli immobili urbani che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Le fattispecie prese in considerazione dall'Associazione, sono, in sostanza, le seguenti:

1. la locazione con vincolo di trasferimento obbligatorio per entrambe le parti. In proposito, nel documento è sottolineato che gli effetti civilistici differiscono da quelli fiscali. Infatti, sotto il profilo civilistico, il diritto di proprietà si trasferisce in capo al locatario/acquirente, solo al momento del pagamento integrale del corrispettivo di vendita, composto dai canoni periodici e dal corrispettivo finale. Fiscalmente, invece, gli effetti si producono al momento della stipula del contratto di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti. Questo comporta che:
 - il locatore /cedente deve assoggettare l'intero corrispettivo della cessione, determinato dalla somma dei canoni e del corrispettivo finale pattuito all'imposta di registro al momento della stipula del contratto. L'imposta di registro, in genere, viene pagata dall'acquirente;
 - il locatore/cedente assoggetta a Irpef la plusvalenza, se ricorrono le condizioni di cui al citato articolo 67, nel periodo d'imposta relativo alla stipula del contratto;
 - il locatario/cessionario, contestualmente alla stipula del contratto, può chiedere i benefici per l'acquisto della prima casa, versando un'imposta di registro pari al 2 per cento e imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di 50 euro cadauna. Senza agevolazioni prima casa, si verserebbe un'imposta di registro del 9 per cento con imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di 50 euro cadauna;

- il locatario/cessionario dichiara il reddito di fabbricati a decorrere dalla data di stipula del contratto;
 - dalla data della stipula del contratto decorre il periodo quinquennale previsto dal suddetto articolo 67.
2. la locazione con patto di futura vendita non vincolante per ambedue le parti. In questo caso, invece, gli effetti fiscali e civili del contratto coincidono, nel senso che il trasferimento della proprietà dell'immobile diviene rilevante nel momento in cui l'opzione per l'acquisto (o per la vendita) viene esercitata. Le ipotesi considerate dall'Associazione sono due:
- a) corrispettivo prestabilito per il successivo trasferimento dell'immobile che non tiene conto dei canoni di locazione:
- il locatore/cedente assoggetta i canoni di locazione all'imposta di registro del 2 per cento annuale;
 - il locatore/cedente assoggetta il corrispettivo della cessione del bene ad imposta di registro che, in genere, paga colui che acquista;
 - il locatore/cedente assoggetta ad Irpef la plusvalenza, se ricorrono le condizioni di cui al citato articolo 67, nel periodo d'imposta relativo alla stipula del contratto;
 - il locatario/cessionario assoggetta i canoni di locazione all'imposta di registro del 2 per cento se designato dal contratto;
 - il locatario/cessionario, alla stipula del contratto di cessione, può chiedere i benefici per l'acquisto della prima casa, versando un'imposta di registro pari al 2 per cento ed imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di 50 euro cadauna. Senza agevolazioni prima casa, si verserebbe un'imposta di registro del 9 per cento con imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di 50 euro cadauna;
 - il locatario/cessionario dichiara il reddito di fabbricati a decorrere dalla data di stipula del contratto;
 - dalla data della stipula del contratto decorre il periodo quinquennale previsto dal suddetto articolo 67;
- b) corrispettivo prestabilito per il successivo trasferimento del bene è convenuto, in tutto o in parte, al netto dei canoni di locazione nel frattempo corrisposti:
- il locatore/cedente assoggetta i canoni di locazione all'imposta di registro del 2 per cento annuale;
 - il locatore/cedente assoggetta il corrispettivo della cessione del bene ad imposta di registro, che, in genere, paga colui che acquista;
 - il locatore/cedente assoggetta a Irpef la plusvalenza, se ricorrono le condizioni di cui al citato articolo 67, nel periodo d'imposta relativo alla stipula del contratto;
 - il locatario/cessionario assoggetta i canoni di locazione all'imposta di registro del 2 per cento se designato dal contratto;
 - il locatario/cessionario, alla stipula del contratto di cessione, può chiedere i benefici per l'acquisto della prima casa, versando un'imposta di registro pari al 2 per cento ed imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di 50 euro cadauna. Senza agevolazioni prima casa, si verserebbe un'imposta di registro del 9 per cento con imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di 50 euro cadauna;
 - il locatario/cessionario dichiara il reddito di fabbricati a decorrere dalla data di stipula del contratto;
 - dalla data della stipula del contratto decorre il periodo quinquennale previsto dal suddetto articolo 67.

In questa seconda ipotesi, come sottolinea l'Associazione, non si ravvisano possibili duplicazioni d'imposta di registro per effetto della soggezione a detta imposta dei canoni di locazione in parte poi "spostati" come acconto sulla cessione dell'immobile. In ogni caso, l'Ufficio può rettificare il valore dell'immobile dichiarato nell'atto, qualora ricorrano i presupposti per l'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale.