

## Conto che torna

a cura di  
**Raffaele Marcello**

# Le implicazioni fiscali del contratto «Rent to buy»

*Quali sono le implicazioni fiscali del contratto di Rent to buy? (Oreste Parisio, Napoli)*

Il contratto di Rent to buy è un contratto ibrido tra la locazione e la cessione di un immobile con il quale un soggetto, proprietario dell'immobile lo concede in godimento a un altro soggetto, che acquisisce il diritto all'acquisto pagando una serie di canoni. Nel contratto viene stabilito quale sia: la parte di canone che va a remunerare il godimento del bene; e quale sia invece quella porzione (che può coincidere anche con l'intero canone) che vale come rata del prezzo dovuto per l'acquisto. Sotto il profilo fiscale, in presenza di una clausola vincolante per entrambe le parti gli effetti sono i seguenti. Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la C.M. 28/2011 e con la R.M. 338/2008, il contratto di locazione con patto di futura vendita vincolante per ambedue le parti costituisce una cessione di beni che si considera effettuata al momento della stipula dell'atto di «locazione» anche se gli effetti traslativi si producono successivamente. Pertanto l'Iva è dovuta fin dal momento della stipula del contratto sull'intero prezzo pattuito per la futura vendita e il pagamento dei canoni è escluso Iva. Il contratto di cessione va registrato applicando l'imposta di registro in misura «fissa» in quanto relativo ad un'operazione soggetta ad Iva. Ai fini delle imposte dirette, come disposto dall'art. 109 del TUIR, il corrispettivo della cessione si considera conseguito all'atto della stipula del contratto. Se al conduttore è riconosciuta la facoltà di acquistare l'immobile locato, si applicano le seguenti regole. Il canone di affitto pagato è soggetto ad Iva secondo l'aliquota vigente; al momento della cessione l'impresa applicherà l'Iva sull'importo residuo della cessione. Durante il godimento del bene la quota di affitto va tassata come locazione e al momento della cessione ha origine una plusvalenza tra il prezzo di cessione e il costo fiscale dell'immobile.

\* Componente Cndcec

