****

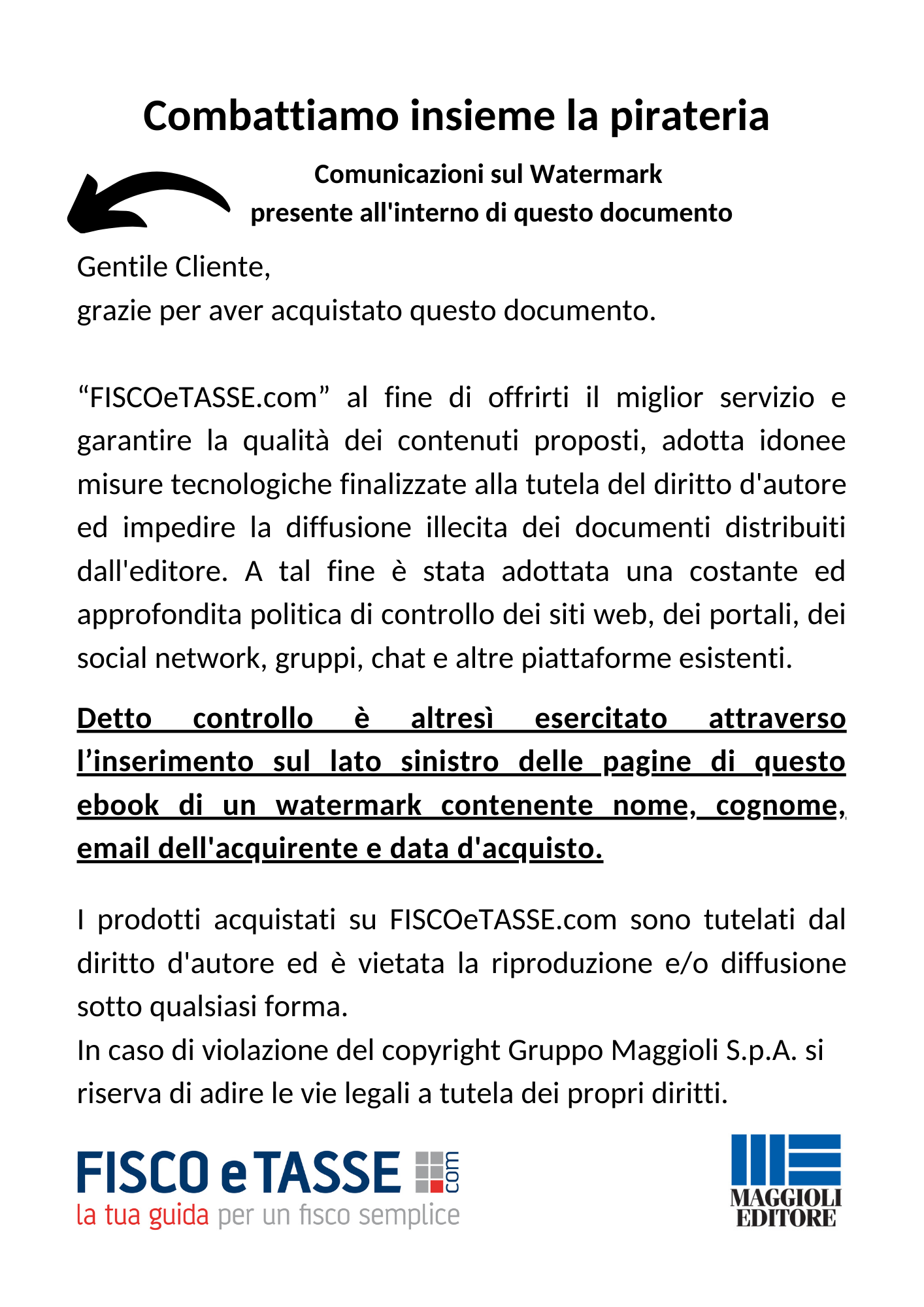
**Salvatore Albanese, Rosita Donzì**

**AFFITTO CON RISCATTO E RENT TO BUY: NUOVE FORMULE NEL SETTORE IMMOBILIARE**

**Aggiornato al decreto Sostegni-bis (D.l. 73/2021),**

**alla Legge di Bilancio 2021 (L. 178/2020)**



******

***Salvatore Albanese***

Dottore in legge. Studioso ed esperto della materia tributaria. È autore di numerose opere e pubblicazioni a carattere giuridico – tributario su riviste specializzate e quotidiani.

***Rosita Donzì***

Dottore in Economia e Commercio, abilitata alla professione di Dottore Commercialista – revisore contabile. È autrice di numerosi testi e articoli su riviste altamente qualificate.

**ISBN: 9788891648532**

© Copyright Giugno 2021 **Maggioli**

**www.fiscoetasse.com**



**Sommario**

Il settore immobiliare, nel corso dell’ultimo quinquennio ha attraversato un periodo di forte crisi. E così, al fine di rendere più appetibile l’acquisto degli immobili sono state introdotte delle nuove formule costituite dall’affitto con riscatto e dal Rent to buy, il cui termine sembra uguale ma i contratti presentano delle piccole differenze. Tali formule continuano ad essere applicate anche nel 2021, anno caratterizzato da una forte crisi dovuta alla pandemia mondiale Covid19. L'articolo 23 del decreto legge 12 Settembre 2014 n. 133 o meglio noto come "Sblocca Italia" convertito nella legge 11 Novembre 2014 n. 164 ha introdotto delle importanti novità in materia di rent to buy e di affitto con riscatto prevedendo delle specifiche tutele a favore del potenziale compratore. Preliminarmente, per effetto di tale disposizione i benefici fiscali riferiti all'edilizia sociale che consentono la possibilità per l'acquirente di riscattare l'immobile, dopo, almeno sette anni, sono stati estesi a tutti i settori. Il compratore potrà così scomputare dal prezzo di vendita i canoni di locazione. Ma la vera novità consiste nella decorrenza degli effetti fiscali della compravendita, sia per il compratore che per il venditore che è posticipata al momento del riscatto dell'immobile e non parte dalla data di stipula del contratto di locazione. Al fine di tutelare le parti la norma prevede che il contratto di affitto con riscatto e il rent to buy siano redatti per atto pubblico o scrittura privata autenticata e trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari; non possono essere stipulati contratti in rent to buy riferiti a immobili ipotecati. I contratti si risolvono in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

L'Agenzia delle Entrate, con circolare 19.02.2015 n. 4/E ha ampiamente illustrato il trattamento fiscale ai fini delle imposte dirette e indirette applicabile ai citati contratti distinguendo separatamente la relativa disciplina sia con riferimento ai soggetti che operano nel regime d'impresa sia per coloro che agiscono in tale vesta vale a dire i privati. La guida si prefigge di fornire al lettore dei chiarimenti relativamente agli aspetti civili e fiscali. V’è da precisare che vi è una minima differenza tra l’affitto con riscatto e il Rent to buy. A dire il vero mentre l’affitto con riscatto consente al compratore di prendere in affitto un immobile versando un canone più alto di cui il cinquanta per cento costituisce un acconto prezzo, in caso di opzione per l’acquisto, il Rent to buy consente al compratore di accumulare dei fondi che gli consentono di acquistare l’immobile al momento in cui rientra nei parametri richiesti dalla banca per ottenere un finanziamento.

La suddetta guida è strutturata con tabelle esplicative e con delle esemplificazioni di carattere pratico; inoltre, nella stessa è stata inserita anche una sintesi delle altre formule contrattuali. Il decreto legge 03.05.2016 n. 59 convertito dalla legge 30.06.2016 n. 119 meglio conosciuto con il nome di D. L. Salva banche e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 02.07.2016 introduce un nuovo periodo nel comma 2 dell'art. 23 del decreto legge 12 Settembre 2014 n. 133 prevedendo che anche nel rent to buy si applichi il procedimento di convalida di sfratto nell'ipotesi in cui il conduttore non paghi i canoni prestabiliti al proprietario o qualora al termine del periodo non rispetti l'impegno che si era preso per acquistare l'immobile e continui a permanere nello stesso. Ma le novità non finiscono. Un cenno è fatto anche ai nuovi obblighi, introdotti per effetto del Dl 50/2017, di comunicazione dei dati all’Agenzia delle Entrate dei contrati di locazione breve, cioè quelli aventi durata inferiore ai trenta giorni, per le quali non vi è obbligo di registrazione, tra cui le locazioni turistiche. I dati riferiti ai contratti di locazione breve stipulati nell’anno precedente, salvo proroghe, devono essere trasmessi all’ADE entro il 30 giugno. All’interno del modello della dichiarazione dei redditi 730 o Modello Redditi 2021/2020 vi è un apposito quadro dedicato all’indicazione dei dati della locazione breve. Relativamente alle locazioni brevi, va segnalato che la legge di bilancio 30 dicembre 2020 n. 178 ha introdotto l’obbligo di aprire la partita IVA per chi affitta più di quattro appartamenti Non ultimo, si segnala che l’articolo 1 comma 59 della legge di bilancio 2019 ha introdotto la possibilità di optare per la cedolare secca anche per i contratti di locazione commerciale stipulati dal 1° gennaio 2019 aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1 di superficie fino a 600 mq, escluse le pertinenze e le relative pertinenze locate congiuntamente. L’opzione consente di applicare l’imposta sostitutiva nella misura del 21%. Va, detto al riguardo che la legge di bilancio 2021 ha rivisitato tale disposizione prevedendo che è possibile optare per la cedolare secca sui locali commerciali soltanto per i contratti stipulati nell’anno 2019. Con Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate del 19.03.2019 è stato approvato il nuovo modello RLI, il quale si è arricchito di nuove opzioni tra le quali la possibilità di esercitare l’opzione per la cedolare secca relativamente ai i contratti di locazione commerciale. Inoltre, con decorrenza dal 2020, è possibile per il locatore detassare i canoni di affitto non riscossi senza che sia necessario attendere che si concluda il procedimento di convalida di sfratto per morosità ma è sufficiente presentare l’intimazione di pagamento o l’intimazione di sfratto per morosità.

**Indice**

[Premessa 9](#_Toc75860957)

[1.](#_Toc75860958) [Inquadramento giuridico dell'affitto con riscatto e rent to buy 11](#_Toc75860959)

[2.](#_Toc75860960) [Ambito soggettivo 14](#_Toc75860961)

[3.](#_Toc75860962) [Struttura dei contratti 15](#_Toc75860963)

[4.](#_Toc75860964) [Cosa succede se non si esercita l’opzione 17](#_Toc75860965)

[5.](#_Toc75860966) [Vantaggi 21](#_Toc75860967)

[6.](#_Toc75860968) [Regime fiscale 24](#_Toc75860969)

[6.1 Fase della locazione - concedenti che agiscono in regime d'impresa - trattamento ai fini delle imposte sui redditi e IRAP 24](#_Toc75860970)

[6.2. IVA - regime fiscale della locazione e del riscatto dell'immobile 25](#_Toc75860971)

[6.3 Il regime applicabile in caso di opzione di riscatto 30](#_Toc75860972)

[6.4 Imposta di registro 33](#_Toc75860973)

[6.5 LA NUOVA IMU-TASI E TARI 34](#_Toc75860974)

[6.6 Il regolamento comunale 36](#_Toc75860975)

[6.7 Dichiarazione 37](#_Toc75860976)

[6.8 Versamento 37](#_Toc75860977)

[6.9 TARI: definizione 39](#_Toc75860978)

[7.](#_Toc75860979) [La cedolare secca 42](#_Toc75860980)

[7.1 Soggetti 44](#_Toc75860981)

[7.2 Esclusioni 44](#_Toc75860982)

[7.3 Ambito oggettivo 45](#_Toc75860983)

[7.4 Opzione 48](#_Toc75860984)

[7.5 Come si esercita l'opzione 49](#_Toc75860985)

[7.6 Contratti non soggetti a registrazione 51](#_Toc75860986)

[7.6.1 Gli obblighi di comunicazione dei contratti stipulati dal 1° giugno 2017 52](#_Toc75860987)

[7.7 Cosa deve fare il locatore 53](#_Toc75860988)

[7.8 Pagamento 55](#_Toc75860989)

[7.9 La cedolare secca per le locazioni commerciali 57](#_Toc75860990)

[7.10 Il nuovo modello RLI 58](#_Toc75860991)

[8.](#_Toc75860992) [Tassazione ai fini delle imposte dirette 60](#_Toc75860993)

[8.1 Contabilità del locatore 62](#_Toc75860994)

[8.2 Contabilità del locatario 62](#_Toc75860995)

[8.3 La norma di comportamento n. 191 63](#_Toc75860996)

[8.4 Fase della locazione - disciplina applicabile al locatore che non riveste la qualifica di imprenditore 66](#_Toc75860997)

[8.5 Fase del riscatto dell'immobile - concedente che non opera nell'esercizio d'impresa 67](#_Toc75860998)

[8.6. Disciplina fiscale applicabile al concedente, non imprenditore, in caso di mancato esercizio del diritto di riscatto e di risoluzione per inadempimento 68](#_Toc75860999)

[9.](#_Toc75861000) [Tutela in caso di fallimento 69](#_Toc75861001)

[10.](#_Toc75861002) [Le altre formule 71](#_Toc75861003)

[10.1 La locazione con opzione d’acquisto 71](#_Toc75861004)

[10.2 La vendita a rate con patto di riservato dominio 72](#_Toc75861005)

[10.3 Il contratto di locazione con patto di futura vendita 72](#_Toc75861006)

[10.4 Le provvigioni del mediatore 73](#_Toc75861007)

[11.](#_Toc75861008) [Il decreto legge salva banche e la procedura di sfratto 74](#_Toc75861009)

[12.](#_Toc75861010) [Agevolazioni per giovani coppie 77](#_Toc75861011)

[13.](#_Toc75861012) [Conclusioni 78](#_Toc75861013)

[14.](#_Toc75861014)[Esemplificazioni pratiche 79](#_Toc75861015)

[14.1 Contratto di affitto con riscatto 79](#_Toc75861016)

[14.2 Contratto di opzione per l’acquisto 82](#_Toc75861017)

[14.3 Contratto di rent to buy 83](#_Toc75861018)

[14.4 Contratto di opzione per l’acquisto con finanziamento bancario 86](#_Toc75861019)

[14.5 Contratto di vendita a rate con patto di riservato dominio 87](#_Toc75861020)

[14.6 Contratto di locazione con patto di futura vendita 89](#_Toc75861021)

[14.7 Casi pratici 91](#_Toc75861022)

[13.7.1 Caso 1 91](#_Toc75861023)

[13.7.2 Caso 2 92](#_Toc75861024)

[13.7.3 Caso 3 94](#_Toc75861025)

[14.8 Fattura per contratto di affitto con riscatto di immobile strumentale 96](#_Toc75861026)

[14.9 Fattura per contratto di affitto con riscatto di immobile ad uso abitativo 97](#_Toc75861027)

[14.10 Fattura per contratto di affitto con riscatto di immobile -box- ad uso abitativo 98](#_Toc75861028)

[14.11 Fattura acconto per contratto di affitto con riscatto di immobile ad uso abitativo 99](#_Toc75861029)

[14.12 Nota di variazione per mancato esercizio del diritto di riscatto di immobile ad uso abitativo 100](#_Toc75861030)

[14.13 Atto d'intimazione di sfratto e di citazione per relativa convalida 101](#_Toc75861031)

Premessa

La crisi economica che ha investito i paesi dell'area dell'euro oltre che gli Stati Uniti ha spinto il nostro sistema bancario, tra l’altro, a concedere sempre meno mutui per finanziare l’acquisto degli immobili.

Da questo scenario risultano maggiormente colpiti i privati, i professionisti e le imprese in genere.

Ed è per questo che si stanno introducendo delle nuove formule contrattuali intermedie tra l’acquisto del bene e l’affitto.

Queste formule troveranno applicazione soprattutto in questi anni dove diventa sempre più difficile acquistare immobili a causa della crisi di liquidità causata dal COVID19.

Si analizza la tipologia dell’affitto con riscatto.

L’affitto con riscatto consiste nella stipula di due contratti, quello della locazione e quello dell’opzione per l’acquisto; il compratore prende in affitto l’immobile pagando un canone più elevato destinato a coprire una quota dell’acconto prezzo, in caso di opzione per l’acquisto manifestata alla scadenza. A dire il vero, il contratto di opzione per l’acquisto nel quale è inserito il prezzo per il riscatto è stipulato contestualmente alla locazione.

Il contratto di affitto con riscatto presenta dei vantaggi sia per l’inquilino-compratore e sia per il proprietario.

Il compratore che non vuole ricorrere al momento ad un mutuo bancario o che vuole posticipare di accendere il mutuo in un momento successivo e per un importo più basso può valutare la convenienza a ricorrere a tale tipologia contrattuale, anche perché il prezzo di riscatto è predeterminato.

Il locatore può usufruire di un’entrata continua in quanto percepirà un canone più elevato.

Pur se è simile all'affitto con riscatto, il rent to buy, nuovo termine di origine anglosassone, è una tipologia contrattuale anch'essa finalizzata a far acquistare la proprietà dell’immobile.

Si differenzia dall’affitto con riscatto, poiché mediante tale formula il venditore affitta l’immobile bloccandone il prezzo fino a quando il compratore non è in grado di ottenere un finanziamento bancario.

Mediante la stipula di tale contratto si mira a far acquisire al compratore i requisiti per accedere ad un finanziamento bancario.

È una formula abbastanza flessibile che produce al compratore il vantaggio di usufruire subito del bene in affitto e di rimanere in tale situazione fino a quando non rientra nei parametri per accedere al sistema bancario.

L'elaborato vuole essere una guida di carattere pratico che aiuti il lettore a cercare di comprendere gli aspetti civili e fiscali di questa nuova formula.

1.

Inquadramento giuridico dell'affitto con riscatto e rent to buy

Preliminarmente analizziamo l'inquadramento giuridico del contratto di affitto con riscatto e del rent to buy.

Va detto, al riguardo, che fino alla data del decreto Sblocca Italia tali tipologie contrattuali non erano previste dal nostro ordinamento e, quindi, presentavano un'incerta configurazione giuridica, anche se la giurisprudenza e, precisamente, si veda la sentenza della Cassazione n. 3587 del 23.03.1992, con riferimento all'affitto con riscatto, l'aveva qualificato un contratto atipico nato dalla combinazione delle cause di due contratti tipici: la vendita e la locazione.

Difatti, i contratti atipici trovano una regolamentazione specifica nell’articolo 1322 del codice civile[[1]](#footnote-1).

**L'articolo 23 del d.l. 133/2014 convertito nella legge 11 novembre 2014 n. 164 provvede a dare una regolamentazione specifica per quanto riguarda i profili civilistici del contratto in esame mentre tace in merito agli aspetti fiscali. Su tali aspetti è invece intervenuta l'Agenzia delle Entrate con circolare 19.02.2015 n. 4/E. Tuttavia il legislatore non apporta delle modifiche nell'ambito del codice civile. In sede di conversione del citato decreto il legislatore ha aggiunto il comma 1-bis il quale ha previsto che le parti definiscono in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire qualora non sia esercitata l'opzione entro il termine stabilito.**

**E il successivo comma 2 statuisce che il contratto si risolve nel momento in cui il conduttore non adempie al pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.**

**E proprio per tutelare il locatore, al fine di riprendersi l'immobile, nelle due ipotesi citate il legislatore ha previsto, con il decreto legge salva banche n. 59/2016 la possibilità per questi di attivare la procedura di convalida di sfratto di cui al libro IV, titolo I, capo II del codice di procedura civile.**

Premesso ciò, va detto che innanzitutto la disposizione testé citata interessa i contratti di locazione, diversi da quelli di locazione finanziaria, che prevedono l’immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto. Il legislatore regolamenta i contratti di affitto con riscatto e di rent to buy.

Non si ravvisa nella norma citata nessuna limitazione per quanto riguarda le parti del contratto che possono essere privati, imprese, professionisti e la natura dell'immobile.

Giova precisare che se i contratti abbiano ad oggetto un'abitazione il notaio, in sede di stipula del contratto di affitto con riscatto, deve inserire che la stipula dell'atto definitivo di acquisto è condizionata alla cancellazione o al frazionamento di eventuali ipoteche e pignoramenti. Torna applicabile l'articolo 8 del decreto legge 20.06.2005 n. 122.

Entrambe le formule come vedremo si basano sulla stipulazione contestuale di due accordi: il contratto di affitto in cui l'inquilino paga un canone superiore a quello di mercato e un contratto con opzione della vendita dove è stabilito che l'inquilino alla scadenza che spesso è di tre anni ha la facoltà di acquistare l'immobile ad un prezzo già stabilito[[2]](#footnote-2).

Non a caso, il canone di locazione è più alto perché la metà costituisce un accantonamento da utilizzare qualora l'inquilino eserciti l'opzione per l'acquisto; in tale situazione, il prezzo che dovrà esborsare per l'acquisto sarà pari alla differenza tra il prezzo già concordato e la somma dei canoni di affitto accantonati.

Mediante tali contratti stipulati tra un locatario ed un proprietario il primo acquisisce il diritto a riscattare l'immobile dopo un periodo di tempo già prestabilito al momento della stipula.

Invece, l'affitto con riscatto che nella maggior parte delle ipotesi concerne gli immobili abitativi è molto sviluppato nel campo dell'edilizia economica e popolare al fine di rendere più semplice ai soggetti abbienti l'acquisto dell'abitazione ad un prezzo molto favorevole.

Ed è proprio per questo che uno dei requisiti per accedere a tale agevolazione è il possesso di un reddito minimo e il divieto di sublocare l'immobile.

Se viene meno uno dei citati requisiti si decade dal diritto di vedersi assegnato l'immobile anche qualora il prezzo sia stato integralmente pagato; la proprietà si trasferisce nel momento in cui l'ente pubblico riconosce che il soggetto assegnatario possiede tali requisiti.

Inoltre, è necessaria la forma scritta altrimenti si verificherebbe che il contratto sarebbe nullo in senso assoluto e tale vizio renderebbe insanabile l'atto.

Al fine di tutelare le parti la novella normativa prevede l'obbligo di redazione dei citati contratti mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e di trascriverli presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 2645-bis del codice civile anche se con delle differenze per quanto riguarda gli effetti prenotativi della trascrizione. In tale ipotesi gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano, e si considerano mai prodotti, se entro tutto il periodo di durata del contratto e, in ogni caso se in un periodo non superiore a dieci anni dalla trascrizione dello stesso, non sia trascritto il contratto definitivo.

Secondo quanto previsto dall'articolo 2643, primo comma n. 8 del codice civile, il contratto trascritto è opponibile a terzi anche se lo stesso ha una durata inferiore a nove anni.

Difatti, secondo quanto chiarito nella circolare n. 4/E, al fine di rendere anche il contratto in questione opponibile ai terzi sono estesi a tali contratti gli effetti della trascrizione prevista per il contratto di locazione ultranovennale.

Inoltre il legislatore ha esteso al contratto di affitto con riscatto e al rent to buy la disciplina di cui agli articoli 2668, quarto comma, 2775-bis e 2825-bis del codice civile, riferita rispettivamente alla cancellazione della trascrizione, al privilegio speciale che ha il compratore sugli immobili oggetto del contratto preliminare per garantirsi della restituzione del prezzo versato in caso di inadempimento del venditore e al diritto di iscrivere ipoteca sul medesimo bene.

In caso di inadempimento si applica quanto contenuto nell'articolo 2932 del codice civile in materia di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto; a dire il vero se colui che obbligato a concludere un contratto non l'adempie, l'atra parte può ottenere una sentenza che produce gli effetti del contratto non concluso.

Vi è inoltre un rinvio alle norme in materia di usufrutto per quanto riguarda l'inventario, la garanzia, le spese di manutenzione; ovviamente queste norme interessano la fase del godimento del bene.

Ne deriva che il conduttore, nel momento in cui prende possesso dell'immobile deve redigere un inventario e versare una cauzione al proprietario; le spese di manutenzione ordinaria gravano sul conduttore.

2.

Ambito soggettivo

La prima domanda che ci poniamo, nell’analizzare il contratto di affitto con riscatto e il rent to buy è quella relativa ai soggetti interessati a ricorrere a tali nuove tipologie contrattuali.

Sostanzialmente hanno interesse alla stipula sia del contratto di affitto con riscatto e sia del rent to buy:

* i proprietari privati che dispongono di un patrimonio immobiliare che vogliono disinvestire in modo tale da realizzare della liquidità;
* i proprietari privati che desiderano non sostenere le eventuali spese di manutenzione straordinaria;
* le imprese di costruzioni che desiderano vendere una parte dei propri immobili invenduti;
* i soggetti privati che hanno dei redditi buoni che consentono loro di avere l’accesso al credito e di acquistare un altro immobile mentre la prima casa la detengono in locazione;
* i soggetti privati che non hanno a disposizione i mezzi liquidi per far fronte ad un mutuo bancario e che, quindi, preferiscono al momento la stipula del contratto di locazione.

3.

Struttura dei contratti

Si esamina adesso la struttura vera e propria dei contratti e le modalità di funzionamento.

Come abbiamo già rilevato le formule prevedono la stipulazione contestuale di due accordi: quello di affitto e quello di opzione per l'acquisto.

Ovviamente, il compratore nell'aderire a tale formula dovrebbe valutare se per lui sia più conveniente stipulare solamente il contratto di affitto, soprattutto, quando si prevede che i prezzi di mercato tendano al ribasso.

Sostanzialmente, in contratti in esame, sono caratterizzati dai seguenti elementi:

* **immediata concessione in godimento di un immobile verso il pagamento dei canoni;**
* **diritto del conduttore di acquistare successivamente il bene;**
* **imputazione di una quota dei canoni, nella misura indicata nel contratto, al corrispettivo del trasferimento.**

Supponiamo, ad esempio, che un soggetto A affitta ad un soggetto B l'immobile, prevedendo che al termine dei tre anni, il soggetto B diventi proprietario versando un prezzo per il riscatto già prestabilito pari ad Euro 250.000.

Si precisa che il canone di affitto da versare mensilmente è così strutturato:

canone complessivo Euro 1.600,00

di cui:

* canone di affitto a copertura dell'acquisto Euro 800,00
* canone residuo per il godimento del bene Euro 800,00.

Al termine dei tre anni l'inquilino esercita l'opzione.

In tale ipotesi per determinare il prezzo che dovrà corrispondere per la vendita si dovrà procedere come segue:

Euro 800 X 36 = Euro 28.800 (somma da detrarre già versata a copertura dell'acquisto)

Euro 250.000- 28.800 = Euro 221.200 (prezzo di acquisto dell'immobile)

CANONE COMPLESSIVO DI AFFITTO

**EURO 800**

**EURO 800**

**PREZZO PER OPZIONE**

**EURO 250.000**

**800X 36 = 28.800EURO**

L'INQUILINO VERSA UN IMPORTO PARI A

**EURO 250.000-**

**EURO 28.800=**

**EURO 221.200**

4.

Cosa succede se non si esercita l’opzione

Ritornando all'ipotesi precedente si analizza adesso cosa succede in caso di mancato esercizio dell'opzione al termine dei tre anni.

E precisamente:

**in caso di mancato**

**esercizio del riscatto,**

**l'inquilino**

**È bene precisare che qualora l'inquilino non eserciti il diritto di riscatto e ne chieda la cessazione non avrà diritto alla restituzione della somma versata a titolo di caparra, ma quest'ultima verrà persa[[3]](#footnote-3).**

**I canoni versati saranno acquisiti dal concedente a titolo di indennità se non è diversamente disposto nel contratto.**

**Sotto l'aspetto operativo egli perderà la metà del canone mensile da lui versato nell'arco dei tre anni.**

**Di conseguenza nel nostro caso non si vedrà restituita la somma di Euro 28.800 ovverossia (Euro 800 x 36 mensilità).**

**Per il proprietario, se agisce nel regime d'impresa, rileva come componente positivo, ai fini della determinazione del reddito d'impresa e ai fini IRAP la sola quota di acconto versata durante la locazione da parte del conduttore.**

**Se il proprietario non agisce in regime d’impresa le somme bloccate a titolo di acconto prezzo hanno natura risarcitoria e non hanno rilevanza fiscale; i canoni versati non sono tassati in quanto le stesse sono state assoggettate a tassazione ai fini del reddito fondiario[[4]](#footnote-4).**

**Diversamente in caso di inadempimento da parte del venditore, dovrà essere restituita al compratore la parte dei canoni imputati a corrispettivo maggiorati degli interessi legali.**

**In ogni caso, il contratto si risolve se il conduttore non effettua il pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.**

Orbene, in caso di inadempimento del venditore, se quest'ultimo agisce in regime d'impresa deve imputare nel reddito d'impresa, a titolo di interessi passivi solo quelli legali pagati al conduttore.

Riepilogando, in caso di risoluzione per inadempimento del conduttore per il concedente non emerge alcun ricavo o plusvalenza rilevante ai fini del reddito d'impresa mentre assume rilevanza come componente positivo di reddito la quota di acconto prezzo versata durante la locazione dal conduttore che va trattenuta.

La stessa quota rileva ai fini IRAP.

Sotto il profilo dell'IVA, il mancato esercizio del diritto di riscatto da parte del conduttore comporta per il concedente l'obbligo di emettere una nota di variazione per gli importi restituiti.

Tale nota di variazione, deve essere emessa con riferimento all'importo complessivo versato dal conduttore a titolo di acconto sul prezzo di vendita, ovvero sia per la parte che viene restituita e sia per quella che viene trattenuta.

Difatti, qualora in cui le parti, in sede contrattuale stabiliscano che una parte dei canoni versati a titolo di acconto prezzo sia trattenuta dal concedente questa costituisce un corrispettivo sul quale si applica l'IVA nella misura ordinaria del 22% in quanto si configura in una prestazione di servizi.

In caso di risoluzione per inadempimento del concedente, quest'ultimo deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali.

In tale ipotesi, il concedente emette una nota di variazione a favore del conduttore per gli importi restituiti.

Nella diversa ipotesi di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell’immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

Pertanto, i canoni trattenuti perdono la natura di acconto sul prezzo di cessione per assumere quella di penalità per inadempimento del conduttore; conseguentemente, il concedente dovrà emettere una nota di variazione ai sensi dell’articolo 26 del DPR n. 633 del 1972, a rettifica del regime impositivo originariamente applicato a tali somme, per annotarle contestualmente come importi esclusi dal campo di applicazione dell’IVA ai sensi dell’articolo 15 del DPR n. 633 del 1972.

5.

Vantaggi

L'affitto con riscatto e il rent to buy possono procurare dei vantaggi allettanti sia all'inquilino e sia al proprietario.

Difatti tale modalità contrattuale può essere **sfruttata da chi non dispone subito di una somma a titolo di acconto per acquistare un immobile e, quindi, non può richiedere un mutuo bancario; oppure, da chi vuole richiedere un mutuo bancario, successivamente, e per un importo minore, dal momento che una quota parte del canone è versata a titolo di acconto-prezzo.**

**Inoltre, l'inquilino potrebbe usufruire anche del vantaggio di acquistare un immobile ad un prezzo già concordato al momento della stipula del contratto di affitto che è sicuramente inferiore rispetto a quello fissato dal mercato al termine del periodo triennale[[5]](#footnote-5).**

Anche chi vuole posticipare l'acquisto della casa ad un secondo momento e mettersi da parte una determinata somma potrebbe scegliere di stipulare, temporaneamente, il contratto di affitto con riscatto.

Ma i vantaggi per l'inquilino non sono solo di natura civile bensì di natura anche fiscale, poiché sotto il profilo dell'IMU il soggetto passivo è il proprietario il quale è tenuto a corrispondere tale tributo.

Non solo, anche gli eventuali oneri per la ristrutturazione dell'immobile graveranno sul proprietario.

**V'è da dire che però la formula dell'affitto con riscatto produce degli effetti benefici anche sul proprietario, il quale percepirà un importo del canone di affitto più elevato di quello normale.**

Secondariamente, il proprietario avrà una probabilità molto alta di concludere la vendita dal momento che chi di solito stipula tale formula ha l'intenzione di procedere all'acquisto[[6]](#footnote-6)**.**

Questa tipologia di contratto è vista con favore dalle imprese costruttrici che risentono in questo periodo degli effetti della crisi.

**Bisogna però chiarire che la formula potrebbe, invece, rivelarsi svantaggiosa in caso di rialzo del prezzo di mercato degli immobili dal momento che il proprietario, essendo il prezzo bloccato inizialmente non può in ogni caso richiedere un valore più alto e rischierà di perdere il guadagno.**

Al fine di rendere più chiaro il tema al lettore operiamo la seguente distinzione:

* **vantaggi per l'inquilino/compratore;**
* **vantaggi per il proprietario.**

|  |  |
| --- | --- |
| Quando conviene  al compratore | **Vantaggi di natura civile**   * se non dispone di una somma necessaria a titolo di acconto per acquistare l'immobile e non può ottenere un mutuo; * quando desidera costituire una provvista, versando nel computo del canone complessivo la quota di acconto prezzo, al fine di richiedere successivamente un mutuo per un importo inferiore; * quando i prezzi di mercato tendono al rialzo poiché in tal caso usufruisce di un prezzo già bloccato al momento della stipula.   **Vantaggi di natura fiscale**   * non è soggetto passivo ai fini IMU, fino a che non diventa proprietario; * non deve sostenere le spese di ristrutturazione poiché gravano sul proprietario. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Vantaggi per il proprietario** | * avrà una probabilità molto alta di concludere la vendita dal momento che chi di solito stipula tale formula ha l'intenzione di procedere all'acquisto * potrà riscuotere un canone mensile più elevato rispetto al contratto di affitto tradizionale. |

L'affitto con riscatto, pur se a prima vista sembra essere allettante nasconde in sé qualche insidia sia per il compratore che per il venditore.

**L'inquilino-compratore potrebbe incappare nel rischio di pagare un affitto più elevato rispetto ad un contratto normale di locazione.**

**Esaminando anche l'ambito soggettivo della nuova IMU-TASI, con riferimento a quest'ultima va detto che in caso di affitto con riscatto, deve essere versata solo dal proprietario.**

**La stessa dovrà essere invece corrisposta dal proprietario finché non sia stipulato l’atto di acquisto dell’immobile[[7]](#footnote-7).**

**Diversamente, il proprietario incorre nel rischio di non poter vendere a terzi l'immobile oggetto dell'affitto con riscatto, tranne il caso in cui nel contratto non sia esplicitato che il terzo assolva gli adempimenti previsti in entrambi i contratti.**

Inoltre, per il proprietario si potrebbe verificare anche il rischio, se non espressamente detto nel contratto di affitto, che in caso di cessazione del contratto di affitto o di recesso del conduttore, questi abbia sempre il diritto di prelazione nell'acquisto; e ciò perché gli accordi sono due e, quindi, il venir meno di uno non produce l'estinzione automatica dell'altro.

Conseguentemente, si suggerisce di indicare nel contratto che la cessazione o il recesso dal contratto comporti automaticamente la decadenza del diritto di opzione per l'acquisto.

6.

Regime fiscale

**A questo punto si esamina il regime fiscale dell'affitto con riscatto e del rent to buy avendo cura di distinguere separatamente il profilo delle imposte dirette da quello delle imposte indirette con specifico riferimento alla disciplina applicata ai concedenti sia che agiscano o meno in regime d'impresa nelle rispettive fasi della locazione e del trasferimento dell'immobile.**

## 6.1 Fase della locazione - concedenti che agiscono in regime d'impresa - trattamento ai fini delle imposte sui redditi e IRAP

Nella circolare n. 4/E del 19.02.2015 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, durante il periodo di locazione, il concedente, che applica le regole previste nell’ambito del reddito d’impresa rileva i canoni di locazione e contabilizza gli acconti sul prezzo come debiti verso il conduttore.

Ed è solo nella successiva ed eventuale fase di vendita dell’immobile che emerge il componente di reddito.

A dire il vero l’articolo 109, comma 2, lettera a), del TUIR, prevede, per i beni immobili, che i corrispettivi delle cessioni si considerano conseguiti e le spese di acquisizione si considerano sostenute alla data in cui è stipulato l’atto di compravendita.

La predetta disposizione stabilisce, inoltre, che non si debba tener conto delle clausole di riserva della proprietà e che la locazione con clausola di trasferimento della proprietà, vincolante per ambedue le parti, venga assimilata alla vendita con riserva di proprietà. In tali ipotesi, infatti, il verificarsi dell’effetto traslativo, differito a mero scopo di garanzia, è voluto da entrambi i contraenti già al momento della conclusione del negozio e, conseguentemente, è a tale data che occorre fare riferimento per individuare il momento in cui ai fini fiscali rileva il trasferimento del bene.

Nella disciplina relativa ai contratti di affitto con riscatto e rent to buy invece, si è in presenza di un negozio complesso che, oltre al godimento dell’immobile, prevede, in caso di esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, l’obbligo di cessione dell’immobile stesso da parte del proprietario e l’imputazione in conto prezzo dei soli acconti sul prezzo pagati sino al momento dell’acquisto.

Pertanto, non si rileva alcun vincolo che obblighi entrambe le parti del contratto al trasferimento della proprietà dell’immobile, ma è presente un diritto di acquisto attribuito ad una sola delle parti individuato nel conduttore che, qualora esercitato, obbliga la controparte che si identifica nel locatore-proprietario a cedere l’immobile.

Di conseguenza, lo schema giuridico che caratterizza la norma in esame non è riconducibile alla locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e, pertanto, non trova applicazione la disposizione di cui all’articolo 109, comma 2, lettera a), ultimo periodo.

Nei periodi precedenti all’esercizio del diritto d’acquisto da parte del conduttore l’unico negozio a cui possa attribuirsi rilievo giuridico è la locazione. In tali periodi, quindi, il concedente determina il reddito d’impresa secondo le regole che caratterizzano la locazione, e precisamente:

1. nel caso di immobili merce o di immobili strumentali per natura, attribuendo rilevanza ai canoni riscossi nel periodo;
2. nel caso di immobili patrimonio, attribuendo rilevanza al confronto tra il canone di locazione e la rendita catastale, ai sensi dell’articolo 90 del TUIR.

Nel periodo della locazione non assume rilevanza reddituale, invece, la parte di canone imputata al corrispettivo del trasferimento, essendo la stessa un acconto versato dal conduttore come anticipo sul prezzo di vendita che per il concedente rappresenta un debito.

Anche ai fini IRAP, nei periodi che precedono l'esercizio del diritto di acquisto assume rilievo il canone di locazione riscosso nell'esercizio di competenza.

## 6.2. IVA - regime fiscale della locazione e del riscatto dell'immobile

Con riferimento alla quota dei canoni versati per il godimento dell’immobile, le Entrate hanno chiarito che tale quota non possa essere ricondotta ad una cessione di beni, ai sensi dell’art. 2, comma 2, n. 2, del D.P.R. n. 633 del 1972 dal momento che i contratti in esame non contengono una clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti.

Di conseguenza, si dovrà applicare la disciplina IVA del contratto di locazione; i canoni rileveranno fiscalmente, ai sensi dell'articolo 6, comma 3 del D.P.R. n. 633/1972 al momento del pagamento.

A questo punto, si pone in esame sotto il profilo dell'IVA il trattamento fiscale del riscatto dell'immobile tenendo presenti le modifiche apportate dal decreto legge n. 83 del 22.06.2012 in materia di locazioni e di cessioni di fabbricati ed ampiamente illustrata nella Circolare dell’Agenzia delle Entrate 28.06.2013 n. 22/E.

Sostanzialmente la regola generale contenuta nel decreto legge n. 83 del 22.06.2012 è quella della facoltà concessa al locatore e al cedente di optare per l'applicazione dell'IVA.

Analizziamo le novità contenute nel decreto sopra citato.

Per quanto riguarda le locazioni l'articolo 10 n. 8 del D.P.R. n. 633/1972 prevede espressamente l'esenzione da IVA per le sottonotate tipologie:

* le locazioni e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di terreni e aziende agricole;
* le locazioni di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria;
* le locazioni di fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locali e affittati.

**Sono escluse dal regime di esenzione e, quindi, assoggettabili ad IVA ma a condizione che il locatore manifesti nell'atto tale opzione:**

* **le locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di recupero edilizio;**
* **le locazioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali;**
* **le locazioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.**

**Di conseguenza, nell'affitto con riscatto, se il locatore è un 'impresa di costruzioni e opta per l'IVA in sede di stipula la locazione sconterà tale imposta per la parte corrispondente al canone mensile.**

Con riferimento all'aliquota IVA da applicare alla locazione di fabbricati abitativi si precisa che la stessa sarà del 10 per cento secondo quanto previsto dal n. 127-duodevicies della tabella A- parte terza, allegata al D.P.R. n. 633/1972.

Va detto, al riguardo, che il presupposto necessario per applicare l'IVA è che il contratto di locazione abbia ad oggetto un immobile concesso in affitto da un'impresa costruttrice o da un'impresa, che vi abbia eseguito sullo stesso, anche tramite imprese appaltatrici, degli interventi di ristrutturazione.

Il fabbricato abitativo è quello appartenente alle categorie catastali A con esclusione della categoria A/10.

Potrebbe accadere che il contratto di affitto con riscatto riguardi dei beni strumentali, quali capannoni, opifici.

In tal caso, la disciplina generale prevede l'esenzione da IVA ma è concesso al locatore di optare, in sede di stipula dell'atto per l'imponibilità.

Occorre precisare che fanno parte di tale tipologia di fabbricati quelli classificati nelle categorie B,C,D, ed E, o nella categoria A/10 solo se la relativa destinazione ad uso ufficio o a studio privato è determinata dalla licenza.

Le norme sul regime fiscale delle locazioni sono entrate in vigore il 26 giugno 2012 e dunque si applicano a tutti i contratti di locazione stipulati a decorrere da tale data.

Tabella

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Categorie di fabbricati** | **Soggetto locatore** | **Soggetto affittuario** | **IVA** |
| **Terreni** | Soggetti IVA | Qualsiasi | **Esente** |
| **Aziende agricole** | Soggetti IVA | Qualsiasi | **Esente** |
| **Aree non fabbricabili** | Soggetti IVA | Qualsiasi | **Esente** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Categorie di fabbricati** | **Soggetto locatore** | **Soggetto affittuario** | **IVA** | **Imposta di registro** |
| **Immobili ad uso abitativo;**  **locati da imprese costruttrici;**  **locati da imprese di ristrutturazione** | Soggetti IVA | Qualsiasi | Esente da IVA  O  imponibili IVA -aliquota 10%-  se è manifestata l'opzione da parte del locatore | **2%**  **in misura fissa Euro 67,00 se il contratto è stipulato con scrittura privata;**  **Euro 200 se per scrittura privata autenticata o per atto pubblico** |
| **Fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali** | Soggetti IVA | Qualsiasi | Esente da IVA  O  imponibili IVA -aliquota 10%-  se è manifestata l'opzione da parte del locatore | **2%**  **In misura fissa Euro 67,00** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Categorie di fabbricati** | **Soggetto locatore** | **Soggetto affittuario** | **IVA** | **Imposta di registro** |
| **Immobili strumentali per natura** | Soggetti IVA | Qualsiasi conduttore | Esente da IVA;  Si applica l’IVA nella misura del 22% su opzione del locatore | **1%**  **1%** |

L'aspetto da comprendere del regime delle locazioni è quello relativo all'esercizio dell'opzione per l'IVA per i contratti in corso.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate con risoluzione del 04.01.2008 n. 2/E ha precisato che basta inviare una raccomandata postale con avviso di ricevimento all'Agenzia delle Entrate competente.

La parte di canone corrisposta a titolo di acconto prezzo, costituisce un'anticipazione del corrispettivo pattuito per il trasferimento e pertanto assume rilevanza ai fini IVA; in tal caso è estesa alla stessa la disciplina previste per le cessioni degli immobili abitativi e strumentali.

Al riguardo, si precisa, che per effetto dell’articolo 10, comma 1, n. 8-bis, del DPR n. 633 del 1972, le cessioni di immobili ad uso abitativo rientrano in via generale, nel regime di esenzione dall’IVA, qualunque sia il soggetto passivo cedente, ad eccezione delle cessioni eseguite dalle imprese di costruzione o di ripristino cui si applica il regime di imponibilità quando gli immobili sono ceduti entro il quinquennio dalla loro ultimazione o da quando sono stati eseguiti interventi di recupero di cui all’articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Difatti, trascorsi i cinque anni dal termine della costruzione o dagli interventi di recupero, le cessioni in esame sono soggette al regime naturale dell’esenzione, salvo opzione per l’imponibilità da parte dell’impresa di costruzione o di ripristino.

Per effetto del n.8-ter dell'articolo 10, comma 1, del D.P.R. 633/72 le cessioni dei fabbricati strumentali, come regime naturale rientrano nell’esenzione, salva l’imponibilità per obbligo di legge per le cessioni effettuate da imprese che hanno costruito l’immobile o che vi hanno eseguito interventi di recupero, se la cessione avviene entro cinque anni dalla fine dei lavori.

Rimane tuttavia la facoltà, anche per imprese diverse da quelle di costruzione o di ripristino, di optare per il regime di imponibilità alle relative cessioni.

A dire il vero, nei casi in cui l’operazione sia imponibile ai fini dell’IVA le aliquote applicabili sono quelle vigenti al momento del pagamento dell’acconto e precisamente:

* aliquota ridotta del 4%, ai sensi del n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 1972, modificato dall’articolo 33, comma 1, D.Lgs. 21 novembre 2014, n. 175, in vigore dal 13 dicembre 2014, se il futuro acquirente dichiara di poter beneficiare dei requisiti prima casa e se si tratta di case di abitazione anche in corso di costruzione classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse dalle seguenti: - cat. A/1 - abitazioni di tipo signorile; - cat. A/8 - abitazioni in ville; - cat. A/9 - castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici.
* aliquota ridotta del 10%, ai sensi del n. 127-undecies della Tabella A, parte III, allegata al DPR n. 633 del 1972, se si tratta di case di abitazione che hanno la medesima classificazione catastale di quelli che potrebbero potenzialmente fruire dell’agevolazione prima casa;
* aliquota ordinaria del 22%, per gli immobili classificabili nelle categorie A/1, A/8 e A/9 e per gli immobili strumentali.

Nel caso in cui, successivamente al versamento degli acconti, computate in base ad una determinata aliquota, ad esempio del 4 o del 10 per cento, si modificano le condizioni per poter beneficiare della stessa è sempre possibile, senza l'osservanza di alcun limite di tempo, emettere una nota di variazione, a seconda dei casi, in aumento o in diminuzione.

Un altro evento che spesso succede è quello relativo al sostenimento delle spese di manutenzione ordinaria gravanti sul locatore ma sostenute dal proprietario.

Nella specie si applica l'articolo 3, comma 3 ultimo periodo del decreto IVA il quale prevede, espressamente, che le prestazioni di servizi rese o ricevute dai mandatari senza rappresentanza sono considerate prestazioni di servizi anche nei rapporti tra il mandante ed il mandatario.

Da ciò discende che il riaddebito delle spese, essendo un'operazione accessoria a quella principale sconta la stessa imposizione di quest'ultima e, precisamente, se l'operazione principale è imponibile anche quella accessoria sconterà l'IVA mentre se è esente non sconterà tale imposta.

Imposta di registro

Sotto il profilo dell'imposta di registro, tali contratti sono soggetti all’obbligo di registrazione nel termine di 30 giorni dalla data di formazione dell’atto stesso, sia se formati per scrittura privata sia se formati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.

Relativamente alla misura della tassazione da applicare, nella fase del godimento precedente all'esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, rileva, ai fini dell’imposta di registro sia una quota del canone di affitto e sia quella quota di canone destinata, nella misura indicata nel contratto, ad acconti prezzo, per la vendita dell’immobile.

Pertanto per i fabbricati abitativi, come del resto è stato illustrato nella tabella di cui sopra si avrà la seguente tassazione:

* se il contratto è esente da IVA, si applica l’imposta di registro in misura proporzionale del 2 per cento;
* se il contratto è imponibile IVA in quanto il concedente ha espresso l’opzione in tal senso, l’imposta di registro è dovuta in misura fissa di euro 67 se il contratto è stipulato per scrittura privata o di euro 200 se il contratto è formato per scrittura privata autenticata o è redatto in forma pubblica.

Diversamente, per i fabbricati strumentali, a prescindere o meno che il contratto di locazione sia esente o imponibile ad IVA, si applica sempre l'imposta di registro nella misura proporzionale dell1%.

Per quanto riguarda la base imponibile soggetta a tassazione del registro si precisa che la stessa è costituita dall'ammontare complessivo della quota dei canoni di locazione imputati per l'intera durata del contratto.

Al riguardo, va detto, che, secondo quanto previsto dall'articolo 17, comma 3 del D.P.R.131/1986 l'imposta di registro può essere corrisposta o annualmente computandola sul canone annuo o sull'ammontare complessivo dei canoni.

Le quote di canone da imputare a corrispettivo di vendita, soggette ad IVA, in applicazione del principio di alternatività IVA/registro, scontano l'imposta di registro nella misura fissa di Euro 200.

## 6.3 Il regime applicabile in caso di opzione di riscatto

A questo punto verifichiamo il regime applicabile qualora sia esercitato il diritto di riscatto da parte del conduttore e sempre nell'ipotesi in cui il cedente agisca nel regime d'impresa.

Anche qui bisogna tener presente, in modo separato:

* cessioni di fabbricati abitativi;
* cessione di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali;
* cessione di immobili strumentali.

Con riferimento alle cessioni di fabbricati abitativi il nuovo comma 8-bis dell'articolo 10 annuncia espressamente l'imponibilità obbligatoria per quelle poste in essere dalle imprese costruttrici o da quelle che vi hanno eseguito interventi di recupero entro il termine di 5 anni dall'ultimazione.

Viceversa, per le cessioni eseguite da soggetti diversi da quelli citati la regola naturale è quella dell'esenzione IVA a prescindere dalla categoria catastale.

Tuttavia, la norma prevede che anche le cessioni aventi ad oggetto fabbricati abitativi effettuate da imprese costruttrici o di ristrutturazione anche dopo i cinque anni possono essere assoggettate ad IVA, a condizione che ciò sia manifestato da parte del cedente nel relativo atto di cessione.

Di conseguenza, nell'affitto con riscatto e nel rent to buy, qualora **il cedente sia un’impresa di costruzione o di ristrutturazione che abbia concesso in affitto un immobile ultimato o ristrutturato da 5 anni e il compratore esercita l'opzione per l'acquisto la cessione è soggetta ad IVA con applicazione dell’aliquota del 4% se prima casa non di lusso; 10% se si tratta di una seconda casa sempre non di lusso e del 22% se di lusso.**

**Diversamente, se il riscatto dell'immobile ha ad oggetto un immobile ultimato o ristrutturato da più di cinque anni la cessione è esente da IVA, salvo opzione per l'imponibilità da manifestare nell'atto.**

Relativamente alla cessione di fabbricati strumentali l'articolo 9 del D.L. n. 83/ 2012 prevede l'assoggettamento all'IVA delle cessioni di fabbricati strumentali per natura, vale a dire uffici, negozi, opifici industriali, poste in essere dalle imprese costruttrici o dalle imprese che vi hanno eseguito sugli stessi degli interventi di recupero entro i 5 anni dalla data di ultimazione.

Se non si rientra nella citata ipotesi tali cessioni sono sempre esenti, a meno che il cedente non manifesti nell'atto di cessione l'opzione di voler applicare l'IVA.

Posto che la cessione dell'immobile può essere assoggettata ad IVA si osservano adesso le modalità di assolvimento dell'IVA nelle fattispecie di opzione da parte del cedente.

Se il cessionario è un soggetto passivo IVA, indipendentemente dalla tipologia di fabbricato, abitativo o strumentale, l'imposta va assolta con il meccanismo del reverse charge, vale a dire il cessionario deve provvedere ad integrare la fattura, aggiungendo l'imposta e l'aliquota applicata, ed eseguire una doppia registrazione contabile annotandola oltre che nel registro delle fatture d'acquisto anche in quello delle fatture emesse.

In caso contrario qualora il cessionario sia un privato il cedente addebita l'IVA in fattura[[8]](#footnote-8).

Le nuove norme sulle cessioni di immobili trovano estensione nei riguardi di tutti gli atti di cessione stipulati dal 26.06.2012.

Conseguentemente, se il riscatto del bene è avvenuto dopo il 26 giugno 2012 bisogna applicare le nuove disposizioni.

Orbene, certo che la quota versata a titolo di acconto prezzo non è assoggettata ad IVA, mentre il prezzo residuo, tenendo in considerazione le norme in vigore potrà scontare l'IVA.

In questo caso, in caso di opzione per l'IVA da parte del cedente ci troveremo di fronte ad un'operazione mista, nella quale l'acconto è stato fatturato in esenzione da IVA e il saldo con IVA[[9]](#footnote-9).

**La base imponibile ai fini IVA relativa alla cessione dell'immobile è costituita dal prezzo di vendita al netto degli acconti che sono stati pagati sulla stessa fino a quella data da parte del conduttore. Il momento rilevante ai fini dell'effettuazione dell'operazione è quello in cui il conduttore esercita il diritto di acquisto. Pertanto in tale momento il cedente emetterà la fattura di cui all'articolo 21 del D.P.R. n. 633/72.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Fabbricati strumentali per natura** | **Soggetto cedente** | **Soggetto cessionario** | **IVA** |
| **Fabbricati ceduti entro 5 anni dall’ultimazione della costruzione o dell’intervento** | Impresa di costruzione o di ristrutturazione | Qualsiasi | **Si applica l'IVA**  **(se l'acquirente è un soggetto passivo IVA va assolta mediante reverse charge)** |
| **Fabbricati ceduti dopo i 5 anni** | Impresa di costruzione o di ristrutturazione | Qualsiasi | **Esente**  **(si può applicare l’IVA se il cedente opta in tal senso in sede di stipula dell'atto.**  **Anche in questo caso se l'acquirente è un soggetto passivo IVA, questa va assolta mediante reverse charge)** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Categorie di fabbricati** | **Soggetto cedente** | **Soggetto cessionario** | **IVA** |
| **Qualunque categoria** | Impresa diversa da quella di costruzione o di ristrutturazione | Qualsiasi | **Esente da IVA** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Fabbricati abitativi** | **Soggetto cedente** | **Soggetto cessionario** | **IVA** |
| **Fabbricati ceduti entro 5 anni dall’ultimazione della costruzione o dell’intervento** | Impresa di costruzione o di ristrutturazione | Qualsiasi | **Si applica l’IVA nella misura del 4% se prima casa non di lusso, del 10% se seconda casa non di lusso, 21% se è di lusso** |
| **Fabbricati ceduti dopo i 5 anni** | Impresa di costruzione o di ristrutturazione | Qualsiasi | **Esente da IVA**  **È possibile applicare l'IVA se il cedente opta in tal senso in sede di stipula dell'atto.** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Categorie di fabbricati** | **Soggetto cedente** | **Soggetto cessionario** | **IVA** |
| **Qualunque categoria** | Impresa diversa da quella di costruzione o di ristrutturazione | Qualsiasi | **Esente da IVA** |

## 6.4 Imposta di registro

Analizziamo adesso il regime di tassazione dell'affitto con riscatto e del rent to buy sotto il profilo dell'imposta di registro.

Al riguardo, la Cassazione con sentenza n. 17709 del 20.08.2007 ha affermato che il momento impositivo ai fini del registro si attua al momento del trasferimento del diritto di proprietà.

Pertanto, la base imponibile è costituita dal valore di vendita non rilevando il valore prefissato all'atto della stipula del contratto di affitto[[10]](#footnote-10).

Il Consiglio Nazionale del Notariato con nota n. 490 del 25-26 luglio 2013 ha chiarito che, al fine di evitare duplicazioni d'imposta, e poiché si tratta di due fasi connesse ad un'operazione complessa che è quella del contratto definitivo, l'imposta proporzionale pagata in relazione agli acconti e alle caparre confirmatorie, sia imputata in sede di stipula del contratto definitivo.

Per i trasferimenti immobiliari rilevanti ai fini dell’IVA, trova applicazione il regime di alternatività IVA/Registro, di cui all’articolo 40 del TUR, che prevede, in linea generale, l’applicazione dell’imposta di registro nella misura fissa di euro 200.

Tuttavia tale principio subisce una deroga per la cessione di fabbricati abitativi esenti, che sono soggetti all'imposta di registro nella misura proporzionale del 9 o del 2 per cento con un minimo di Euro 1000,00 e alle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di Euro 50 ciascuna.

Si applica invece il principio di alternatività IVA/Registro per le cessioni di fabbricati strumentali di cui al n. 8-ter del comma 1 dell'articolo 10 del D.P.R.633/1972.

Ne deriva che l'imposta di registro, sia nell'ipotesi n cui le cessioni siano imponibili IVA, sia se esenti IVA è dovuta nella misura fissa di Euro 200.

Vi è da aggiungere ancora che le cessioni di immobili strumentali, soggette ad IVA, scontano l'imposta catastale nella misura dell'1% e l'imposta catastale nella misura del 3%.

## 6.5 LA NUOVA IMU-TASI E TARI

L'articolo 13 comma 1 del decreto legge n. 201/2011 ha introdotto l’IMU che ha sostituito l'ICI, l'IRPEF dovuta sugli immobili non locati e le relative addizionali regionali e comunali. L’articolo 1, comma 639 della legge di stabilità 2014 ha successivamente previsto, con decorrenza dal 1° gennaio 2014, la IUC.

La legge di bilancio 2020 ha abrogato la IUC introducendo la nuova IMU-TASI.

Essa si basa su due presupposti impositivi, uno costituito dal possesso degli immobili e collegato alla loro natura e valore e l’altro collegato all’erogazione e alla fruizione di servizi comunali.

La nuova IMU-TASI si compone dell’imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico del possessore dell’immobile. Rimane esclusa la tassa sui rifiuti (TARI) destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell’utilizzatore.

Una cosa è certa, per quanto riguarda la parte immobiliare le prime case definite non di lusso non sono più soggette al pagamento dell’IMU e della TASI, ma solo alla TARI. Diversamente le prime case definite di lusso e precisamente quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A8 e A/9 e le seconde case scontano la nuova IMU-TASI e TARI.

La nuova IMU-TASI è un'imposta diretta dal momento che colpisce direttamente il possesso dell'immobile; è reale dal momento che grava su indici reali di capacità contributiva ed è proporzionale in quanto è determinata in proporzione al valore posseduto. La legge di bilancio 2019 ha esteso, in caso di morte del comodatario, l’agevolazione della riduzione della base imponibile del 50% prevista per i contratti di comodato, nel caso in cui vi siano del figli minori, al coniuge superstite. La recente legge di bilancio 2021 ha disposto la cancellazione della prima rata dell’acconto IMU per gli immobili utilizzati come strutture ricettive e turistiche. Il decreto sostegni ha cancellato la rata dell’acconto IMU per le imprese possessori d’immobili che hanno percepito il contributo COVID19.

Premesso questo, dopo aver esaminato l'ambito soggettivo verifichiamo su chi grava la soggettività passiva nel contratto di affitto con riscatto.

L'articolo 9 del decreto legislativo n. 23/2011 prevede che l'IMU sia dovuta dai soggetti individuati nella sottonotata tabella:

|  |  |
| --- | --- |
| Soggetti | * Proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa; * titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi; * concessionario delle aree demaniali; * il locatario a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. |

L'analisi dei soggetti indicati nella tabella induce a fare la seguente considerazione.

Con riferimento ai soggetti l'IMU colpisce i medesimi soggetti gravati da ICI.

Non devono invece corrispondere l'IMU l'inquilino, il comodatario, il nudo proprietario o colui che concede un diritto reale di godimento.

Orbene, sia nell'affitto con riscatto che nel rent to buy il proprietario non concede un diritto reale di godimento ma soltanto un diritto personale di disporre del bene; il trasferimento della proprietà non avviene in modo automatico ma soltanto nel momento in cui il compratore eserciti il diritto di opzione per l'acquisto.

Ed è proprio in tale momento che l'inquilino diventando il proprietario diventa soggetto passivo ai fini IMU.

Resta ben inteso che fin quando la proprietà non è trasferita al compratore, dovrà assolvere al pagamento dell'IMU il proprietario, il quale ovviamente includerà tale importo nel prezzo concordato per la vendita[[11]](#footnote-11).

## 6.6 Il regolamento comunale

La disciplina specifica di tutto ciò che riguarda la TARI, nonché la nuova IMU\_TASI è affidata ai Comuni i quali con regolamento devono determinare:

REGOLAMENTO COMUNALE

CON RIFERIMENTO ALLA TARI

Esenzioni

Riduzione tariffarie

classificazione delle categorie di attività con omogenea potenzialità di produzione dei **rifiuti.**

Individuare categorie di attività produttive di rifiuti speciali, alle quali applicare percentuali di riduzione rispetto all’intera superficie

I criteri di determinazione delle tariffe

Invece con riferimento alla TASI il regolamento deve prevedere:

REGOLAMENTO COMUNALE

CON RIFERIMENTO ALLA NUOVA IMU

Riduzioni tenendo anche conto dell’indice ISEE

Esenzioni

Quanto ai termini di approvazione, va precisato, che il consiglio comunale deve approvare, entro il termine fissato dalla normativa statale per l’approvazione del bilancio di previsione, le tariffe della TARI e le aliquote della nuova IMU-TASI. Al riguardo si precisa che le tariffe della TARI devono essere conformi al piano finanziario del servizio di gestione dei rifiuti urbani, redatto dal sog- getto che svolge il servizio stesso ed approvato dall’autorità competente mentre le aliquote della TASI possono essere differenziate in ragione del settore di attività nonché della tipologia e della destinazione degli immobili.

## 6.7 Dichiarazione

Si pongono in rassegna gli obblighi del contribuente ai fini IMU che sono rappresentati dalla presentazione della dichiarazione e dal pagamento.

I soggetti passivi dei tributi presentano la dichiarazione relativa all’IMU entro il termine del 30 giugno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo.

Invece ai fini della dichiarazione relativa alla TARI, si considerano le superfici dichiarate o accertate per la TARSU, TIA 1, o TARES.

Qualora l’immobile sia occupato da più persone l’adempimento dichiarativo è assolto mediante la presentazione da parte di uno degli occupanti.

Il contribuente non deve presentare la dichiarazione per gli anni successivi tranne il caso in cui sussistano delle modifiche dei dati tali da far scaturire un diverso ammontare del tributo.

In tale specifica ipotesi la dichiarazione deve essere ripresentata entro il 30 giugno dell’anno successivo a quello in cui sono intervenute le citate modifiche.

Nella dichiarazione, per gli immobili a destinazione ordinaria, devono essere obbligatoriamente indicati i dati catastali, il numero civico di ubicazione dell’immobile e il numero dell’interno.

Con una faq del Dipartimento delle Finanze dell’8 giugno u.s. è stato precisato che i soggetti i quali hanno usufruito di esenzioni disposte dai vari decreti emanati durante il periodo del COVID sono tenuti in ogni caso a presentare la dichiarazione IMU.

## 6.8 Versamento

Il versamento della nuova IMU-TASI deve essere effettuato **mediante modello di pagamento unificato, vale a dire mediante il modello F24 o con bollettino** di conto corrente postale.

Spetta ai Comuni predeterminare il numero e le scadenze di pagamento; in ogni caso dovrebbero essere fissate due rate semestrali, e in modo differenziato per la TARI, mentre per la nuova IMU le scadenze rimangono invariate rispettivamente al 16 giugno e al 16 dicembre.

L'Agenzia delle Entrate mediante la risoluzione n. 45 del 24 Aprile 2014 ha istituito i codici tributo da indicare nel modello F24 per il versamento rispettivamente della TARI e precisamente:

|  |  |
| --- | --- |
| **Codici tributo** | **TRIBUTO** |
| **3944** | TARI-tassa sui rifiuti -art. 1, c. 639, L. n. 147/2013-TARES- art. 14 DL n. 201/2011 |
| **3950** | TARIFFA- art.1, c. 668, L. n. 147/2013-art. 14, c. 29 DL n. 201/2011 |
| **3945** | TARI- tassa sui rifiuti- art. 1, c. 639, L. n. 147/2013- TARES- art. 14 DL n. 201/2011- Interessi |
| **3946** | TARI- tassa sui rifiuti- art. 1, c. 639, L. n. 147/2013- TARES- art. 14 DL n. 201/2011-Sanzioni |
| **3951** | TARIFFA- art.1, c. 668, L. n. 147/2013-art. 14, c. 29 DL n. 201/2011-Interessi |
| **3952** | TARIFFA- art.1, c. 668, L. n. 147/2013-art. 14, c. 29 DL n. 201/2011- Sanzioni |

In ogni caso è consentito al contribuente di assolvere al pagamento del tributo in una sola soluzione nel mese di giugno.

La ratio della norma è quella di rendere al massimo più semplice la gestione dei versamenti del contribuente.

## 6.9 TARI: definizione

La TARI sostituisce la vecchia TARES. Difatti, è cambiata solo di nome mentre è rimasta invariata con riferimento ai presupposti impositivi, ai soggetti, ecc.

L’acronimo TARI letteralmente va letto come Tassa sui rifiuti. È opportuno rilevare che il legislatore, a differenza di quanto previsto per la vecchia TARES, al cui interno coesistevano due tributi e precisamente: il primo, individuabile in una tassa finalizzata al finanziamento dei costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti urbani e dei rifiuti assimilati mentre il secondo, con caratteristiche proprie di una imposta, aveva l’obiettivo di finanziare i “servizi indivisibili” dei Comuni, ha preferito sdoppiare tale tributo, denominandolo TARI per quanto riguarda i rifiuti e TASI per i servizi indivisibili.

Il comma 642 della legge di stabilità 2014 individua i soggetti passivi identificandoli in chiunque possieda, o detenga, a qualsiasi titolo, locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani.

Il tributo è, dunque, dovuto da tutti i soggetti (persone fisiche e giuridiche) che possiedono, occupano, detengono a qualsiasi titolo case, abitazioni, locali commerciali e non, aree coperte e scoperte e qualsiasi unità locale e non, indipendentemente dal loro uso, purché in grado di generare rifiuti solidi urbani.

In generale l’occupazione o detenzione può derivare dai seguenti rapporti: proprietà, diritto reale (superficie, usufrutto, uso, abitazione, ecc.), diritto personale di godimento (comodato, locazione, affitto, leasing), concessione amministrativa, mera condizione di fatto (anche a carattere abusivo) da cui derivi comunque la disponibilità dell’immobile.

Pertanto con riferimento ai soggetti passivi la TARI colpisce:

* i proprietari degli immobili;
* gli inquilini.

Il presupposto del tributo s’identifica nell’occupazione o nella detenzione di locali ed aree scoperte, adibite a qualsiasi uso, che di per sè sono in grado di produrre rifiuti.

Qualora l’immobile sia posseduto o detenuto da più soggetti, tutti sono tenuti in solido a corrispondere il tributo e ad assolvere l’unica obbligazione tributaria.

In caso di utilizzi temporanei di durata non superiore a sei mesi nel corso del medesimo anno solare, il tributo deve essere corrisposto esclusivamente da chi possiede i locali e le aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, superficie.

Giova precisare, che nel caso di locali in multiproprietà e di centri commerciali integrati, il soggetto che gestisce i servizi comuni è responsabile del versamento della TARI dovuta per i locali e le aree scoperte di uso comune e per i locali e le aree scoperte in uso esclusivo ai singoli possessori o detentori, fermi restando, nei confronti di questi ultimi, gli altri obblighi o diritti derivanti dal rapporto tributario riguardante i locali e le aree in uso esclusivo.

Dall’analisi della disciplina dell’affitto con riscatto si evince che il tributo grava sull’inquilino che occupa l’immobile sia che sia adibita a prima casa o ad uso diverso.

7.

La cedolare secca

Uno dei regimi principali applicabili nel settore delle locazioni ed estensibile in materia di affitto con riscatto è quello della cedolare secca.

La legge di bilancio 2019 ha esteso- come analizzeremo in un successivo paragrafo- la possibilità di applicare la cedolare secca ai contratti di locazione commerciale aventi ad oggetto immobili classificati nelle categorie catastali C/1 escluse le pertinenze, con superficie fino a 600 metri quadrati, stipulati nel 2019. Per effetto della legge di bilancio 2020 tale possibilità è stata disposta solo per tale tipologia di contratti. In tal caso l’aliquota è del 21%. Si deve però trattare di nuovi contratti. Difatti tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell’anno 2019, qualora alla data del 15 ottobre 2018 risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale[[12]](#footnote-12).

Si ricorda che tale regime introdotto dall'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 concernente “Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale”, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 23 marzo 2011, n. 67 ed entrato in vigore il 7 aprile 2011consiste in un nuovo regime facoltativo di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione per finalità abitative degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze.

Consiste nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle addizionali nella misura del 21% o del 10% secondo il tipo di contratto**. Unitamente a questo chi opta per la cedolare secca non dovrà assolvere al pagamento dell'imposta di registro del 2% e dell'imposta di bollo di Euro 16,00 per ogni 100 righe del contratto dovute in via ordinaria per la registrazione**.

La cedolare sostituisce le imposte di registro e di bollo, ove dovute, anche sulle risoluzioni e sulle proroghe del contratto di locazione.

È, difatti prevista un’aliquota ridotta per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:

* nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, lettera a) e b) del dl 551/1988). Si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia
* nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe).

A dire il vero il piano casa 2014 introdotto dal decreto legge n. 47/2014 e poi convertito nella legge 23 maggio 2014 n. 80 ha abbassato l'aliquota dell'imposta sostitutiva dal 15% per i contratti di locazione concordati alla misura del 10% e per il periodo 2014-2017, consentendo l'opzione per tale regime anche alle cooperative, alle ONLUS ed enti senza fine di lucro, che subaffittino a studenti universitari con rinuncia all'aggiornamento del canone. Il Dl 47/2014 ha disposto che la stessa aliquota sia applicabile anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (28 maggio 2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi.

Infine, con la legge di bilancio 2018 è stata prorogata di altri 2 anni, vale a dire per il 2018 e il 2019, l’aliquota ridotta al 10% per i contratti a canone concordato[[13]](#footnote-13). **La legge di bilancio 2020 ha previsto che tale aliquota ridotta del 10% si applica sempre.**

V'é però da precisare che in caso di cessione del contratto di locazione in regime di cedolare secca sarà in ogni caso dovuta l'imposta di registro.

Chi opta per la cedolare secca rinuncia a chiedere per tutto il periodo di durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente. E questo elemento dovrà essere attentamente valutato poichè costituisce uno svantaggio oltre al fatto che l'opzione per tale regime comporta l'impossibilità di applicare, sul reddito da locazione in cedolare secca, le detrazioni d'imposta e gli oneri deducibili, salvo il caso in cui non si abbiano altri redditi.

L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata sia al momento della registrazione sia negli anni successivi.

Va, in ogni caso detto, **che se l'opzione non viene esercitata al momento di registrazione del contratto, quest'ultimo sconta l'imposta di registro nella misura ordinaria.**

**È bene precisare che relativamente ai contratti in corso l'opzione può essere sempre esercitata, a condizione che prima dell'esercizio di tale diritto, l'inquilino sia avvisato mediante l'inoltro di una raccomandata a/r.**

In tale ipotesi il conduttore non è più tenuto, per il periodo di durata dell’opzione, al versamento dell’imposta di registro sul contratto di locazione concluso.

Analizziamo l'ambito soggettivo di applicazione, come e quando si esercita l'opzione e per quali immobili.

## 7.1 Soggetti

La possibilità di optare per il regime facoltativo di imposizione è riservata alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate, che non agiscono nell’esercizio di un’attività di impresa, o di arti e professioni. Tuttavia la cedolare secca può essere applicata anche per i nuovi contratti di locazione commerciale stipulati da persone fisiche nell’anno 2019.

Non possono, quindi, accedere al regime della cedolare secca le società di persone, le società di capitali, enti commerciali. L'unica eccezione riguarda gli enti non commerciali e le società cooperative che sublocano l'immobile, mediante un contratto di locazione a canone concordato, a studenti universitari, obbligandosi a non richiedere l'aggiornamento del canone.

Ai sensi del comma 6 dell’articolo 3 del decreto legislativo in esame non possono optare per il regime della cedolare secca i soggetti che procedono alla locazione di immobili ad uso abitativo nell’esercizio dell’attività di impresa o di arti e professioni.

Per effetto di tale disposizione restano, quindi, esclusi dal regime gli imprenditori ovvero i lavoratori autonomi, anche nel caso in cui concedano in locazione un immobile abitativo ai propri dipendenti. Risulta, infatti, irrilevante la circostanza che l’immobile sia utilizzato dal dipendente per finalità abitative.

Per gli immobili abitativi locati posseduti pro quota l’opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata disgiuntamente da ciascun titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento ed esplica effetti solo in capo ai locatori che l’hanno esercitata.

Il regime della cedolare secca può, quindi, essere applicato anche in relazione ad una quota dell’immobile locato.

## 7.2 Esclusioni

Non è possibile esercitare l’opzione per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo oggetto di proprietà condominiale, attesa la particolarità della fattispecie con riguardo alle regole che sovrintendono alla gestione delle parti comuni e alla circostanza che i contratti sono usualmente stipulati e registrati dall’amministratore utilizzando il codice fiscale del condominio.

## 

## 7.3 Ambito oggettivo

Il regime della cedolare secca può trovare applicazione in relazione ai contratti di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo locati per finalità abitative e le relative pertinenze e per i contratti di locazione di immobili strumentali di categoria C/1 con superficie fino a 600 metri quadrati escluse le pertinenze stipulati nel 2019.

L’opzione può essere esercitata anche per i contratti di locazione di durata inferiore a trenta giorni nell’anno, vale a dire per le locazioni brevi, per i quali non sussiste l’obbligo di registrazione in termine fisso. L’aliquota è del 21% e tale possibilità è prevista solo se nell’anno si destinano a finalità abitative solo quattro appartamenti. Difatti, tale attività, oltre soglia, si considera svolta sotto forma d’impresa.

Le unità immobiliari per i quali si può esercitare l'opzione sono quelli classificati al Catasto nelle categorie da A1 a A11, escludendo quelli A10-uffici o studi privati, affittati ad uso abitativo e le relative pertinenze locate unitamente all'abitazione.

Se il contratto è stipulato da più persone ognuno di essi deve manifestare l'opzione; difatti nell'ipotesi in cui vi siano dei locatori contitolari che non esercitano l'opzione sulla parte del canone di affitto loro corrispondente determinato sulla base della quota di possesso va applicata l'imposta di registro nonché l'imposta di bollo.

Se l'imposta di registro dovuta è inferiore all'importo minimo va in ogni caso versato tale importo nella misura di Euro 67.

Ad analoga soluzione si perviene nel caso in cui il contratto di locazione concluso abbia ad oggetto un immobile abitativo ed un immobile strumentale per il quale non è possibile accedere al regime della cedolare secca. Il locatore potrà accedere al regime della cedolare secca solo in relazione alla quota di canone relativa alla locazione dell’immobile abitativo.

Nell’ipotesi in cui sia previsto un canone unitario per entrambi gli immobili, la quota di canone riferibile all’immobile per il quale si intende applicare la cedolare secca deve essere determinata ripartendo il canone in misura proporzionale alla rendita catastale di ciascuna unità.

L’opzione per il regime in commento può essere esercitata anche se il locatore abbia locato soltanto una o più porzioni dell’immobile abitativo.

Al riguardo, si precisa che il reddito ritraibile dalla contemporanea locazione di porzioni di un’unità abitativa, cui è attribuita un’unica rendita catastale, deve essere assoggettato allo stesso regime impositivo. In altre parole, l’esercizio dell’opzione per il regime della cedolare secca per un contratto di locazione relativo a una porzione dell’unità abitativa vincola all’esercizio dell’opzione per il medesimo regime anche per il reddito derivante dalla contemporanea locazione di altre porzioni della stessa. Rimangono fermi modalità e termini di esercizio dell’opzione anche in caso di contemporanea sottoscrizione di più contratti di locazione di porzioni di unità abitativa.

Tenuto conto che la norma consente l’applicazione della cedolare secca solo per gli immobili abitativi locati con finalità abitative, escludendo quelle effettuate nell’esercizio di un’attività di impresa, o di arti e professioni, occorre porre rilievo, al fine di valutare i requisiti di accesso al regime, anche all’attività esercitata dal locatario ed all’utilizzo dell’immobile locato.

Esulano dal campo di applicazione della norma in commento, i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell’esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell’immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti, ad eccezione di quanto previsto per i locali commerciali di categoria C/1.

Sono altresì esclusi dall’applicazione della norma in commento anche i contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo.

Il locatore può, invece, esercitare l’opzione per il regime della cedolare secca in relazione ai contratti di locazione conclusi con soggetti che non agiscono nell’esercizio di imprese, arti o professioni. Sono quindi compresi anche i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto di locazione la destinazione degli immobili ad uso abitativo in conformità alle proprie finalità. In tal caso, infatti, è soddisfatto il requisito della destinazione dell’immobile all’uso abitativo previsto dalla norma.

In presenza dei presupposti, non costituisce alcuna causa ostativa all’esercizio dell’opzione per la cedolare secca da parte del locatore l’intervento di un’agenzia che operi come mero intermediario tra locatore e conduttore.

Esempio

Sono stipulati più contratti di locazione di porzioni di un’unità abitativa con

studenti universitari:

* porzione A, contratto di durata 1° gennaio - 31 maggio 2021;
* porzione B, contratto di durata 1° febbraio - 30 giugno 2021;
* porzione A, nuovo contratto di durata 1° settembre - 30 novembre 2021.

L’esercizio dell’opzione per la cedolare secca per la locazione della porzione A vincola all’esercizio dell’opzione anche per la porzione B. Successivamente, in sede di registrazione del nuovo contratto per la porzione A è possibile scegliere se esercitare o meno l’opzione per la cedolare secca.

Il regime di tassazione sostitutiva in commento trova applicazione anche per le pertinenze locate congiuntamente all’immobile abitativo ovvero locate con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all’immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al contratto di locazione dell’immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l’unità abitativa già locata. Dalla disposizione in commento non emergono limitazioni in ordine al numero di pertinenze per le quali è possibile optare per il regime della cedolare secca. Pertanto, il nuovo regime opzionale può essere applicato anche in relazione a più pertinenze, sempreché sussista un effettivo rapporto di pertinenzialità con l’immobile abitativo locato e tale rapporto sia evidenziato nel contratto di locazione.

Va però detto che il nuovo sistema di tassazione non trova applicazione con riferimento ai contratti di sublocazione di immobili, salvo in caso in cui si tratti di locazioni brevi, in quanto i relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi di cui all’art. 67, comma 1, lett. h) del TUIR e non tra i redditi di natura fondiaria.

Non sono in ogni caso interessati dal nuovo regime di tassazione i contratti di locazione di immobili situati all’estero, in quanto i relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi di cui all’art. 67, comma 1, lett. f) del TUIR e non dei redditi fondiari.

## 7.4 Opzione

Preliminarmente, va chiarito che essendo la cedolare secca un regime di tassazione facoltativo, per poterla applicare deve essere esercitata l'opzione da parte del locatore.

Tale opzione, se esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione esplica effetti per l’intera durata del contratto, salvo revoca; se invece è esercitata per le annualità successive alla prima, la sua efficacia si estende al periodo residuo del contratto.

Il locatore può in ogni caso revocare l'opzione per ciascun anno successivo a quello in cui è stata esercitata.

La revoca va effettuata entro trenta giorni dalla scadenza dell'annualità precedente, versando l'imposta di registro eventualmente dovuta.

Tuttavia, anche in caso di revoca può nuovamente esercitare l'opzione per la cedolare secca, per gli anni successivi alla revoca.

Al fine di rendere più chiara l'esposizione del tema si precisa che secondo quanto previsto dal D. P.R. 131/86 i contratti di locazione di immobili esistenti sul territorio dello Stato devono essere registrati obbligatoriamente entro il termine fisso dei trenta giorni che decorre:

## 7.5 Come si esercita l'opzione

Il locatore può scegliere di optare per il regime della cedolare secca sia al momento della registrazione del contratto sia nelle annualità successive.

Relativamente alle sole locazioni brevi, il locatore può applicare la cedolare secca direttamente in dichiarazione dei redditi, oppure in sede di registrazione in caso d’uso o di registrazione volontaria del contratto.

Analizziamo quali sono gli adempimenti operativi connessi all'esercizio dell'opzione in entrambe le fattispecie sopra indicate.

Nel momento in cui si registra il contratto**, il locatore compila il modello** barrando la casella " Opzione". Con Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate del 19.03.2019 è stato approvato il nuovo modello RLI. Il modello RLI si è arricchito introducendo anche la possibilità di inserire i dati per effettuare l’opzione per la cedolare secca per i nuovi contratti di affitto 2019 di immobili commerciali di categoria C/1 che rispettino i limiti previsti dalla normativa.

**Sotto il profilo operativo il soggetto può effettuare la registrazione del contratto con l'opzione per la cedolare secca o avvalendosi del servizio telematico, mediante il modello RLI web, o recandosi direttamente presso l'ufficio o incaricando un intermediario abilitato.**

**È necessario precisare che per accedere direttamente al servizio RLI web il soggetto deve essere in possesso delle credenziali FISCONLINE; in alternativa può conferire una delega ad un intermediario abilitato al servizio Entratel, quale ad esempio un commercialista.**

Diversamente, l'opzione nelle annualità successive deve essere esercitata entro il termine di trenta giorni dalla scadenza dell'annualità precedente utilizzando sempre lo stesso modello RLI e secondo i canali indicati.

Si può anche scegliere il regime della cedolare secca in caso di proroga, anche tacita; in tal caso l'opzione va espressa entro 30 giorni dal momento della proroga.

In caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione, l’opzione per il regime della cedolare secca deve essere esercitata entro il termine di versamento dell’imposta di registro, vale a dire entro 30 giorni dal momento della proroga (art. 17 del TUR), tramite la presentazione del modello per la richiesta di registrazione degli atti e per gli adempimenti successivi (modello RLI).

Qualora non sia stata esercitata l’opzione in sede di registrazione del contratto ovvero di proroga, è possibile accedere al regime della cedolare secca per le annualità successive, esercitando l’opzione entro il termine previsto per il versamento dell’imposta di registro dovuta annualmente sull’ammontare del canone relativo a ciascun anno, vale a dire entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità (articolo 17 del TUR).

Tale modalità deve essere osservata anche nel caso in cui il contribuente abbia corrisposto l’imposta dovuta per la registrazione del contratto in unica soluzione al momento della registrazione.

L’opzione per la cedolare secca, esercitata entro il termine di versamento dell’imposta di registro dovuta per le annualità successive, esclude l’applicazione dell’IRPEF e delle relative addizionali sul reddito fondiario, mentre le imposte di registro e bollo già versate non possono comunque essere oggetto di rimborso (articolo 3, comma 4, del decreto legislativo).

## 7.6 Contratti non soggetti a registrazione

ll comma 2 dell’articolo 3 del decreto legislativo stabilisce che “… La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l’obbligo di registrazione”.

Si tratta dei contratti di locazione di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell’anno, chiamati come locazione breve. Rientrano i contratti di locazione di immobili aventi una durata non superiore ai 30 giorni, i contratti di sublocazione e di comodato, gli affitti con servizi accessori non superiori ai 30 giorni. Con riferimento al comodato si precisa che rientrano nella locazione breve i contratti aventi ad oggetto immobili ottenuti in comodato che vengono a loro volta concessi in affitto a terzi dal comodatario.

Giova precisare che la durata del contratto deve essere determinata computando tutti i rapporti di locazione anche di durata inferiore a trenta giorni intercorsi nell’anno con il medesimo locatario (cfr. circolare n. 12 del 16 gennaio 1998). Se la durata del contratto in tal modo determinata è inferiore a 30 giorni nell’anno è previsto l’obbligo della registrazione solo in caso d’uso, ai sensi del combinato disposto dell’articolo 5 del TUR e dell’articolo 2-bis della tariffa, parte seconda, allegata al TUR.

In base al punto 1.3.3 del Provvedimento, **per i contratti per i quali non sussiste l’obbligo di registrazione in termine fisso, vale a dire per i contratti di locazione aventi una durata complessiva nell'anno non superiore a 30 giorni, il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta nel quale è prodotto il reddito**. L’opzione esercitata in sede di dichiarazione dei redditi, in tal caso, esplica effetti anche ai fini dell’imposta di registro nell’ipotesi in cui la registrazione volontaria o in caso d’uso del contratto sia successiva alla dichiarazione.

Sotto il profilo operativo, il proprietario compilerà rispettivamente la sezione del quadro B o RB del modello 730 o del modello UNICO indicando il reddito fondiario mentre il sublocatore o il comodatario compilerà il quadro RL-rigo RL10 del modello UNICO o quadro D – rigo D4 del modello 730/2019. Per tali soggetti il reddito della locazione costituisce un reddito diverso. L’importo della ritenuta dell’imposta sostitutiva operata dall’intermediario sarà indicata nel rigo F8 del modello 730/2019 o nel quadro LC del modello UNICO/2019.

Qualora, tuttavia, il contribuente provveda alla registrazione volontaria o in caso d’uso del contratto in data antecedente alla presentazione della dichiarazione dei redditi, l’opzione per la cedolare secca deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto; in tal caso riporterà nella sezione B del modello 730 o RB del modello Unico gli estremi di registrazione.

**Due esemplificazioni chiariranno meglio il concetto.**

**Esempio n. 1**

Supponiamo che il soggetto dia in locazione un immobile per il periodo dal 1° Agosto 2021 a 28 Agosto 2021.

In questo caso la cedolare secca sarà applicata in sede di dichiarazione dei redditi 2020 per i redditi 2020.

**Esempio n. 2**

Supponiamo, invece che lo stesso contratto pur se il soggetto non è obbligato sia registrato volontariamente. In tal caso l’opzione deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto.

Per i contratti di locazione, in esame il contribuente, sia che intenda esercitare l’opzione in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta nel quale è prodotto il reddito, sia che intenda esercitarla in sede di registrazione, è, comunque tenuto al versamento dell’acconto della cedolare secca, ove dovuto.

### 7.6.1 Gli obblighi di comunicazione dei contratti stipulati dal 1° giugno 2017

Nell’ambito della disciplina sulla locazione breve il legislatore è intervenuto mediante il decreto legge n. 50 del 2017 (c.d. manovrina) introducendo la comunicazione telematica dei contratti stipulati dal 1 ° giugno 2017. Tale comunicazione deve essere inoltrata entro il termine del 30 giugno dell’anno successivo a quello di conclusione del contratto.

Sono obbligati a tramettere i dati relativi ai contratti di locazione breve stipulati a partire dal 1° giugno 2017:

* coloro che esercitano attività di intermediazione immobiliare
* coloro che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da affittare.

I soggetti interessati, che pagano o riscuotono i canoni relativi ai contratti di locazione breve, devono effettuare una ritenuta del 21 per cento sull’ammontare complessivo dei canoni ed effettuare i versamenti delle ritenute con il modello F24 entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui l’hanno effettuata.

Il codice tributo da utilizzare è il 1919. Tale codice va riportato nella sezione “Erario” del modello F24, in corrispondenza della colonna “importi a debito versati” con l’indicazione nei campi “Rateazione/regione/prov/mese rif.” e “Anno di riferimento” del mese e dell’anno cui la ritenuta si riferisce, rispettivamente nei formati “00MM” e “AAAA”

Nel caso in cui il beneficiario non eserciti in sede di dichiarazione dei redditi l’opzione per l’applicazione del regime della cedolare secca, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto, altrimenti è a titolo d’imposta. L’intermediario è tenuto a rilasciare la Certificazione Unica.

Con riferimento alle modalità di trasmissione si precisa che i soggetti residenti nel territorio dello Stato trasmettono i dati utilizzando il canale Entratel/Fisconline direttamente o tramite gli intermediari mentre i soggetti non residenti, se in possesso di una stabile organizzazione in Italia, trasmettono i dati per il tramite della stabile organizzazione utilizzando il canale Entratel/Fisconline; se non in possesso di una stabile organizzazione, devono avvalersi di un rappresentante fiscale, il quale provvede anche alla richiesta di attribuzione del codice fiscale dei soggetti rappresentati qualora non ne siano in possesso.

## 7.7 Cosa deve fare il locatore

Si esaminano gli adempimenti operativi del locatore che voglia aderire al regime della cedolare secca.

Il comma 11 dell’articolo 3 del decreto legislativo n. 23/2011 stabilisce che laddove “il locatore opti per l’applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell’opzione, la facoltà di chiedere l’aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall’ISTAT verificatasi nell’anno precedente”(indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati con riferimento all’anno precedente). In applicazione del comma 11, pertanto, il locatore che intende accedere al regime alternativo della cedolare secca è tenuto a rinunciare per il periodo corrispondente alla durata dell’opzione alle variazioni del canone che derivino dall’applicazione di indici di aggiornamento, inclusa la variazione dell’indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (F.O.I).

Ai sensi del medesimo comma 11, “L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. Le disposizioni di cui al presente comma sono inderogabili.”.

Il locatore, per beneficiare del regime della cedolare secca, deve, quindi, comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la scelta per il regime alternativo di tassazione e la conseguente rinuncia, per il corrispondente periodo di durata dell’opzione, “ad esercitare la facoltà di chiedere l’aggiornamento del canone a qualsiasi titolo”. È esclusa la validità ai fini in esame della raccomandata consegnata a mano, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore.

In caso di più conduttori, l’opzione va comunicata a ciascuno di essi.

Il locatore che adotta il regime della cedolare secca per l’intera durata del contratto non potrà, quindi, richiedere gli aggiornamenti del canone per l’intero periodo cui si riferisce l’opzione. Qualora in sede di proroga il contribuente confermi l’opzione per la cedolare secca, dovrà rinunciare agli aggiornamenti del canone anche per il periodo di durata della proroga.

La comunicazione deve essere inviata al conduttore prima di esercitare l’opzione per la cedolare secca, e, pertanto, in linea generale, prima di procedere alla registrazione del contratto ovvero prima del termine di versamento dell’imposta di registro per le annualità successive.

Il conduttore che riceve tale comunicazione è così posto in condizione di sapere che, per il periodo di durata dell’opzione, non è tenuto al pagamento dell’imposta di registro.

Il legislatore stabilisce, altresì, con lo stesso comma 11 in esame che le disposizioni concernenti la sospensione della facoltà di chiedere gli aggiornamenti del canone e la relativa comunicazione non sono suscettibili di modifiche in via convenzionale tra le parti.

Nel caso in cui l’opzione esercitata in sede di registrazione del contratto e, quindi all’inizio della prima annualità, sia revocata a valere dalla seconda annualità, resta comunque valida la rinuncia del locatore agli aggiornamenti del canone per un periodo corrispondente a quello della prima annualità per il quale il locatore si è avvalso di tale regime. Pertanto, il locatore non può richiedere gli aggiornamenti del canone relativi alla seconda annualità.

Si precisa che per gli immobili posseduti in comproprietà, l’opzione esercitata da parte di un solo locatore, comporta la rinuncia agli aggiornamenti del canone a qualsiasi titolo, anche da parte dei comproprietari che non hanno optato per il regime della cedolare secca. Tenuto conto che il canone è pattuito contrattualmente in maniera unitaria, non appare, infatti, possibile differenziarne l’ammontare in ragione delle quote di possesso di ciascun comproprietario.

Relativamente ai contratti di locazione aventi una durata complessiva nell'anno inferiore ai trenta giorni e per i quali non vi è alcun obbligo di registrazione e per quelli nei quali è indicato espressamente di rinunciare all'aggiornamento del canone, non occorre inviare alcuna raccomandata al conduttore.

Tabella

|  |  |
| --- | --- |
| **Adempimenti del locatore** | **Comunicare preventivamente al conduttore, mediante l'invio di una raccomandata la volontà di scegliere il regime della cedolare secca;**  **Compilare il modello RLI per esercitare l'opzione.** |

## 7.8 Pagamento

Esaminiamo adesso come deve essere effettuato il pagamento. Va detto, al riguardo, che chi opta per la cedolare secca, alla registrazione del contratto non vanno versate l’imposta di registro e l’imposta di bollo.

Per il versamento dell’imposta sostitutiva, devono essere osservate le scadenze e le modalità, sia in acconto che a saldo già valevoli per Irpef.

L'unico elemento che cambia è la misura dell'acconto, che è pari al 95% dell’imposta dovuta per l’anno precedente.

In generale, l’acconto non è dovuto nel primo anno di esercizio dell’opzione per la cedolare secca, poiché manca la base imponibile di riferimento, cioè l’imposta sostitutiva dovuta per il periodo precedente.

Il pagamento dell’acconto che è dovuto se la cedolare per l’anno precedente supera i 51,65 euro deve essere effettuato:

Il soggetto versa la cedolare secca mediante il modello F24 e indicando i seguenti codici:

La cedolare secca è “compensabile” con le regole ordinarie. Difatti se il contribuente ha dei crediti ad esempio a titolo di IRPEF, derivanti dal modello UNICO può utilizzarli per compensare l'importo dell'imposta sostitutiva.

## 7.9 La cedolare secca per le locazioni commerciali

L’articolo 1 comma 59 della legge di bilancio 30.12.2018 n. 145 ha introdotto la possibilità di optare per la cedolare secca per i contratti di immobili strumentali appartenenti alle categorie C/1 aventi una superficie fino a 600 metri quadrati, tenendo escluse da questa le pertinenze anche se sono locate unitamente agli stessi.

Pertanto si tratta di negozi e botteghe affittati da persone fisiche non imprenditori.

La norma pone un divieto nei confronti di quei contratti vigenti al 15 ottobre 2018 e che sono stati rescissi prima della scadenza ordinaria prevista dal contratto originario.

Coloro che optano per la cedolare secca applicheranno l’aliquota dell’imposta sostitutiva nella misura del 21%.

Si precisa che la cedolare secca sostituisce non solo l’IRPEF ma anche le addizionali regionali e comunali IRPEF nonché l’imposta di registro e di bollo.

Certamente questa norma è molto interessante per il proprietario che può escludere dal reddito ordinario quello derivante dalla locazione commerciale e applicare solo la cedolare senza subire la progressività dell’IRPEF.

## 7.10 Il nuovo modello RLI

Con Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate 19.03.2019, anche al fine di reperire le previsioni contenute nella legge di bilancio 2019 relative alla cedolare secca per i negozi è stato aggiornato il modello RLI.

Il modello RLI è utilizzato per richiedere la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili ed eventuali proroghe, cessioni, subentri e risoluzioni con il calcolo delle relative imposte e di eventuali interessi e sanzioni, nonché per l’esercizio dell’opzione o della revoca della cedolare secca.

Il modello “RLI” è inoltre utilizzato per effettuare i seguenti adempimenti:

* comunicazione dei dati catastali;
* opzione per il regime della cedolare secca anche per i contratti aventi ad oggetto unità immobiliari commerciali di categoria catastale C/1 e relative pertinenze
* contestuale registrazione dei contratti di affitto dei terreni e degli annessi “titoli PAC”;
* registrazione dei contratti di locazione con previsione di canoni differenti per le diverse annualità;
* registrazione dei contratti di locazione a tempo indeterminato;
* ravvedimento operoso;
* comunicazione della risoluzione o proroga tardiva in caso di cedolare secca;
* registrazione dei contratti di locazione di pertinenze concesse con atto separato rispetto all’immobile principale.

|  |  |
| --- | --- |
| Casistica | * comunicazione dati catastali; * opzione per il regime della cedolare secca anche per i contratti aventi immobili commerciali di categoria catastale C/1 e relative pertinenze; * ravvedimento operoso; * contratti di affitto terreni e relativi titoli PAC; * contratti di locazione con canoni diversi per le annualità; * contratti a tempo indeterminato; * proroghe, risoluzioni tardive per la cedolare secca; * contratti di affitto di pertinenze. |

La registrazione del contratto di locazione può essere fatta direttamente da soggetto interessato o tramite un intermediario abilitato o gli uffici dell’Agenzia delle entrate i quali poi lo inviano via web.

Non è più obbligatorio allegare una copia del contratto qualora si verifichino le seguenti condizioni:

* il proprietario dell’immobile e l’affittuario siano non più di tre;
* il contratto di affitto riguardi un solo appartamento e fino a tre pertinenze;
* l’immobile è iscritto al catasto e sia stata attribuita la rendita catastale;
* il contratto preveda solo il rapporto di locazione e non altre pattuizioni;
* il soggetto firmatario del contratto di locazione sia solo una persona fisica che non svolge attività d’impresa, arte o professione.

Diversamente nell’ipotesi in cui sia necessario allegare la copia del contratto, quest’ultima deve essere in formato PDF/A, TIF o TFF.

8.

Tassazione ai fini delle imposte dirette

Cerchiamo adesso di comprendere il regime fiscale applicabile all'affitto con riscatto e al rent to buy con riferimento alle imposte dirette, tenendo in debita considerazione quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate nel corso della risposta del 13.02.2014 fornita all'Ordine dei Dottori commercialisti di Monza nonché nella circolare 4/E diramata il 19.02.2015.

Secondo le Entrate il contratto "rent to buy", prevedendo solo una opzione di riscatto per il conduttore non può essere qualificato come una locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti; al riguardo occorre ricordare al lettore che in tale fattispecie, ai fini delle imposte dirette, il prezzo di vendita dell'immobile è computato nella voce dei Ricavi nell'esercizio in cui si conclude il contratto di affitto, mentre ai fini IVA, l'operazione è considerata come cessione d'immobili e quindi è fatturata con applicazione o meno dell'IVA, nel momento in cui si conclude il contratto citato.

Diversamente nel rent to buy, nel corso della locazione, rileva, sia a fini delle imposte dirette che quelle indirette solo il canone percepito mentre nel momento in cui si esercita l'opzione si applica quello della compravendita; sostanzialmente è tassato come ricavo il corrispettivo al netto degli acconti prezzo.

Su questa risposta ci soccorre anche in aiuto la disposizione contenuta nell'articolo 109, comma 2, lettera a) in base al quale i corrispettivi della cessione di immobili unitamente alle spese sostenute si considerano di competenza dell'esercizio e, quindi, concorrono a formare il reddito d'impresa alla data di stipulazione dell'atto di vendita; tuttavia, se la data dell'atto è diversa da quella in cui si realizza il trasferimento o la costituzione del diritto di proprietà o di un altro diritto reale di godimento come, ad esempio, l'usufrutto, si deve tenere conto di quest'ultima data. Non si tiene conto delle clausole di riserva d proprietà.

Con riferimento al cedente, se il bene oggetto della cessione rappresenta un bene merce, la norma in esame individua il periodo d'imposta nel quale il ricavo concorre alla formazione del reddito e il bene deve essere eliminato dall'attivo circolante.

Se, invece, il bene oggetto della cessione non rappresenta un bene merce (come nello specifico caso esaminato), la norma individua l'esercizio in cui il bene deve essere eliminato dall'attivo immobilizzato, facendo così emergere la componente straordinaria di reddito che concorre alla formazione della base imponibile; con riferimento al cessionario, se il bene oggetto della cessione rappresenta un bene merce la norma permette di stabilire il periodo in cui il costo concorre alla formazione del reddito e in cui il bene deve essere inserito nell'attivo circolante.

Se il bene oggetto della cessione non rappresenta un bene merce, la norma indica il periodo a partire dal quale il bene si reputa entrato nel patrimonio dell'impresa con le relative conseguenze anche sul processo di ammortamento.

**Nell'affitto con riscatto e nel rent to buy, va, quindi, considerata la data di stipula del contratto di affitto ai fini del computo dei ricavi tassabili poiché il differimento, per mero scopo di garanzia è voluto da entrambe le parti già al momento di conclusione del negozio.**

È del resto evidente come la norma miri ad impedire che mediante la locazione di un bene immobile con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti seguita dalla eliminazione del bene stesso dall'attivo del bilancio, si rileva la plusvalenza emergente dall'operazione solo al momento del successivo trasferimento formale della proprietà, al termine della durata del contratto di locazione.

A dire il vero così operando, in altri termini, viene indebitamente postergato il concorso alla formazione dell'imponibile della plusvalenza conseguita ad esito di una cessione la cui efficacia, si ripete, è differita per mere finalità di garanzia del venditore.

Alla luce di quanto sopra detto schematizziamo gli adempimenti contabili del locatore e del locatario.

## 8.1 Contabilità del locatore

**Nell'esercizio di stipula del contratto di affitto con riscatto e del rent to buy il locatore, rispettivamente se l'immobile costituisce o meno un bene merce o patrimoniale dovrà:**

|  |  |
| --- | --- |
| Bene merce | * Indicare il ricavo del bene merce; * Eliminare il bene dall'attivo circolante nel quale concorre in base al criterio delle rimanenze finali. |
| Bene - patrimonio | * rilevare la plusvalenza; * eliminare il bene dalle immobilizzazioni materiali; * rilevare i canoni riscossi nella voce dei Clienti conto anticipi. |

**Analogamente nell'esercizio di stipula del contratto di affitto con riscatto - rent to buy, il locatario, rispettivamente se l'immobile costituisce o meno un bene merce o patrimoniale dovrà comportarsi come indicato nel successivo paragrafo.**

## 8.2 Contabilità del locatario

|  |  |
| --- | --- |
| Bene merce | * Indicare il costo del bene merce nella voce dell'attivo circolante; |
| Bene - patrimonio | * indicare il costo di acquisto nella voce delle immobilizzazioni materiali; * calcolare le quote di ammortamento; * contabilizzare l'affitto nei conti d'ordine; * rilevare i canoni pagati nella voce dei Fornitori conto anticipi. |

## 8.3 La norma di comportamento n. 191

La norma di comportamento n. 191 del 1° settembre 2014 diramata dall'Associazione nazionale dei Dottori commercialisti di Milano esamina gli aspetti fiscali e contabili del contratto di rent to buy, inquadrandolo nell'ambito della locazione con patto di futura vendita non vincolante per ambedue le parti.

In tal caso, il trasferimento diviene rilevante non nel momento della stipula del contratto d'affitto bensì nel momento in cui l'opzione per l'acquisto o la vendita sia esercitata.

Oltre all'opzione dell'acquisto o della vendita le parti possono accordarsi in via preventiva sul corrispettivo della successiva cessione prevedendo che le somme versate dal conduttore al locatore durante il contratto di locazione siano da considerare totalmente o parzialmente come quota del corrispettivo dovuto nel caso in cui sia esercitata l'opzione.

Conseguentemente possono verificarsi queste situazioni:

* **il corrispettivo prestabilito per la successiva cessione non tiene conto dei canoni di affitto nel frattempo versati, che vengono dedotti in tutto o in parte dal pagamento del corrispettivo;**
* **il corrispettivo prestabilito per la successiva cessione tiene conto dei canoni di affitto corrisposti.**

Esaminiamo le due situazioni considerando i risvolti che una decisione in tal senso produce nei riguardi del locatore e del locatario, avendo cura di distinguere se le parti operano o meno nell'esercizio d'impresa.

**A) Il corrispettivo prestabilito per la successiva cessione non tiene conto dei canoni di affitto e le parti operano nell'esercizio d'impresa.**

In tal caso:

**Locatore che opera nell'esercizio d'impresa**

|  |  |
| --- | --- |
| Ai fini IVA | * emette le fatture per i canoni periodicamente dovuti applicando l'IVA o il regime di esenzione; * nel momento in cui è esercitata l'opzione emette fattura a saldo del corrispettivo contrattualmente prestabilito, riqualificando come acconto del corrispettivo i canoni di locazione percepiti e già fatturati. |
| IRPEF/IRES | * contabilizza ai fini civilistici e delle imposte sul reddito la cessione dell'immobile; * rileva una sopravvenienza passiva pari ai canoni incassati ed imputati al prezzo, deducibile in quanto si tratta di una rettifica dei ricavi che hanno concorso a formare il reddito di precedenti esercizi che a seguito dell'imputazione dell'intero ricavo della compravendita nell'esercizio in cui la stessa si realizza; * contabilizza un ricavo pari al prezzo di vendita dell'immobile o una plusvalenza/ minusvalenza. |

**Locatario che opera nell'esercizio d'impresa**

|  |  |
| --- | --- |
| Ai fini IVA | * annota le fatture ricevute per i canoni periodici detraendo l'IVA; * nel momento in cui è esercitata l'opzione annota la fattura rettificativa emessa dal cedente. |
| IRPEF/IRES | * contabilizza ai fini civilistici e delle imposte sul reddito l'acquisto dell'immobile; * rileva una sopravvenienza attiva pari ai canoni corrisposti ed imputati al prezzo. |

Si verifica una situazione diversa se le parti non agiscono nell'esercizio dell'impresa e precisamente:

**Locatore che non opera nell'esercizio d'impresa**

|  |  |
| --- | --- |
| Imposta di registro | * assoggetta i canoni di locazione all'imposta di registro; * assoggetta il corrispettivo della cessione ad imposta di registro; * dichiara il corrispettivo della cessione come reddito diverso. |
|  |  |

**Locatario che non opera nell'esercizio d'impresa**

|  |  |
| --- | --- |
| Imposta di registro | * assoggetta i canoni di locazione all'imposta di registro; * assoggetta il prezzo di acquisto ad imposta di registro. |

**B) Il corrispettivo prestabilito per la successiva cessione tiene conto dei canoni di affitto corrisposti e le parti operano nell'esercizio d'impresa.**

**Locatore che opera nell'esercizio d'impresa**

|  |  |
| --- | --- |
| IVA | emette la fattura per la cessione dell'immobile per l'intero importo pattuito |
| IRPEF/IRES | * contabilizza ai fini civilistici e delle imposte sul reddito la cessione dell'immobile * contabilizza un ricavo pari al prezzo di vendita dell'immobile o una plusvalenza/ minusvalenza |

**Locatario che opera nell'esercizio d'impresa**

|  |  |
| --- | --- |
| IVA | registra la fattura emessa dal cedente per l'acquisto del bene, esercitando il diritto di detrazione |
| IRPEF/IRES | contabilizza l'acquisto dell'immobile al prezzo determinato. |

Se le parti non operano nell'esercizio dell'impresa si rientra nell'applicazione dell'imposta di registro.

In tale ipotesi le parti dovranno così operare:

**Locatore che non opera nell'esercizio d'impresa**

|  |  |
| --- | --- |
| Registro | * assoggetta i canoni di locazione ad imposta di registro; * assoggetta il corrispettivo della cessione ad imposta di registro. |
| IRPEF/IRES | * dichiara il corrispettivo della cessione come reddito diverso |

**Locatario che non opera nell'esercizio d'impresa**

|  |  |
| --- | --- |
| Imposta di registro | * assoggetta i canoni di locazione all'imposta di registro; * assoggetta il prezzo di acquisto ad imposta di registro; |

Qualora il locatario non agisce nell'esercizio d'impresa non si configurano delle duplicazioni d'imposta di registro, salvo l'accertamento di valore rispetto al corrispettivo dichiarato.

## 8.4 Fase della locazione - disciplina applicabile al locatore che non riveste la qualifica di imprenditore

Analizziamo adesso, il trattamento fiscale per i concedenti che non agiscono in regime d'impresa distinguendo l'ambito delle imposte dirette da quello delle imposte indirette rispettivamente nelle fasi della locazione e della cessione dell'immobile.

Imposte dirette

Sotto il profilo delle imposte dirette la quota del canone stabilita per la locazione deve essere considerata per il concedente come reddito di fabbricato da assoggettare ad IRPEF, secondo cui se il canone che risulta dal contratto di locazione, ridotto forfettariamente del 5% è superiore alla rendita catastale, il reddito sul quale applicare l'IRPEF è quello del canone al netto di tale riduzione.

Occorre far presente, che se sussistono i presupposti il concedente può optare anche per la cedolare secca.

La possibilità di optare per tale regime facoltativo di imposizione è riservata alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate, che non agiscono nell’esercizio di un’attività di impresa, o di arti e professioni. L’opzione comporta l’assoggettamento del canone di locazione ad una imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione.

Imposta di registro

Con riferimento a tale imposta si precisa che la stessa, sulla quota di canone imputata alla locazione va applicata nella misura proporzionale del 2% sia per gli immobili strumentali che per quelli abitativi mentre sulla quota di canone da imputare a corrispettivo di vendita va determinata nella misura del 3%.

**È indubbio che non trova applicazione l'imposta proporzionale del 2% qualora il proprietario opti per la cedolare secca**.

## 8.5 Fase del riscatto dell'immobile - concedente che non opera nell'esercizio d'impresa

**Imposte dirette**

**Il corrispettivo della vendita configura un reddito diverso rientrante nell'articolo 67 comma 1 lettera b) del TUIR che assoggetta a tassazione le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni.**

Le quote del canone imputate ad acconto prezzo, costituendo parte del corrispettivo del trasferimento, devono essere assoggettate a imposizione in base alla citata disciplina dei redditi diversi.

**Tali quote saranno tassate nel momento in cui avviene la cessione dell'immobile, ossia quando il conduttore esercita il diritto di riscatto e sempre se l'immobile è ceduto entro i 5 anni dall'acquisto o dalla costruzione poiché in caso contrario, vale a dire quando lo stesso è ceduto dopo i cinque anni non è rilevante ai fini fiscali.**

**La plusvalenza sarà determinata come differenza positiva tra il corrispettivo percepito dal conduttore- acquirente, comprensivo delle quote del canone imputate come acconto prezzo ed il costo di acquisto dell'immobile.**

**Imposta di registro**

**Relativamente all'atto di vendita dell'immobile si applica, come vedremo nella sottonotata tabella, l'imposta proporzionale di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 Euro ciascuna.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Fabbricati abitativi ceduti da privati** | **Imposta di registro** | **Ipotecaria** | **Catastale** |
| Se il cessionario ha i requisiti per la prima casa | 2% con un importo minimo di Euro 1000 | 50 | 50 |
| Se il cessionario non ha i requisiti per la prima casa | 9% | 50 | 50 |

L'imposta di registro va calcolata sul valore del bene dichiarato dalle parti o se superiore sul corrispettivo pattuito, restando sempre la facoltà di applicare il criterio del prezzo-valore.

Inoltre dall'imposta di registro determinata va detratta quella corrisposta sugli acconti prezzo.

Ne consegue che l'imposta di registro pagata in misura proporzionale sulla caparra confirmatoria nella misura dello 0,50% e sugli acconti prezzo nella misura del 3% deve essere scomputata dall'imposta di registro da pagare sull'atto di cessione definitivo.

Potrebbe accade che l'imposta versata per l'eventuale caparra confirmatoria e per gli acconti prezzo sia superiore a quella dovuta e pertanto per l'importo versato in eccesso può essere richiesto il rimborso.

## 8.6. Disciplina fiscale applicabile al concedente, non imprenditore, in caso di mancato esercizio del diritto di riscatto e di risoluzione per inadempimento

**A questo punto, analizziamo cosa succede al concedente non imprenditore nell'ipotesi in cui il conduttore decide di non riscattare l'immobile entro il termine prestabilito.**

**In tale ipotesi la quota dei canoni imputata ad acconto prezzo che è restituita al conduttore non rileva fiscalmente nè per il proprietario è nè per il conduttore.**

**A dire il vero, per il proprietario rileva come reddito diverso e specificamente come assunzione dell'obbligo di permettere solo la quota dell'acconto prezzo eventualmente trattenuta.**

**Diversamente, nel caso in cui il contratto si risolve per inadempimento del conduttore, la quota dei canoni imputate ad acconto prezzo che eventualmente sono state trattenute a titolo di indennità dal concedente saranno tassabili per quest'ultimo come redditi diversi.**

**Sotto il profilo dell'imposta di registro, sia in caso di mancato esercizio del diritto di riscatto e sia di risoluzione per inadempimento, non vi sarà alcuna restituzione dell'imposta versata nella misura del 3% sulla quota di canone imputata ad acconto-prezzo.**

9.

Tutela in caso di fallimento

Con la novella apportata dall'articolo 23 del decreto Sblocca Italia convertito nella legge 11 novembre 2014 n. 164 il legislatore ha previsto delle tutele in caso di fallimento delle due parti.

Se il cedente incorre in una procedura fallimentare il contratto continua tranne se il curatore non decida di esercitare l'azione revocatoria fallimentare.

Nell'ipotesi inversa, vale a dire se fallisce il conduttore, il contratto rimane sospeso finché il curatore non decide di subentrare nello stesso al posto del fallito o di sciogliere il contratto.

**9.1 Procedure concorsuali e rent to buy**

L’articolo 23 del D.L. n. 133/2014 ha previsto l’applicazione del rent to buy limitatamente al settore immobiliare, consentendo da un lato, ai costruttori di concedere in godimento gli immobili dietro pagamento di un canone da parte dell’acquirente e dall’altro, a questi ultimi di reperire la liquidità ricorrendo ad un mutuo bancario.

Pur se la norma faccia riferimento solo agli immobili, nella prassi tale modello contrattuale è stato applicato alla cessione di veicoli, all’acquisto di attrezzature.

Inoltre, la sezione fallimentare del Tribunale di Verona, in data 12 dicembre 2014 ha autorizzato il ricorso a tale modello nelle procedure concorsuali e in particolare nel fallimento. A dire il vero il giudice delegato ha autorizzato il curatore a stipulare il contratto di ren to buy per liquidare il patrimonio[[14]](#footnote-14)**.**

In seguito l’applicazione di tale formula è stata estesa anche nei concordati preventivi tesi non a liquidare l’azienda bensì a conservarla.

10.

Le altre formule

In quest'ultimo periodo il settore delle vendite immobiliari è in piena crisi. Accanto alla formula dell’affitto con riscatto esistono altre tipologie contrattuali finalizzate a far acquisire al privato un mutuo per l’acquisto della casa.

Citiamo, ad esempio, la locazione con opzione di acquisto, la vendita a rate con patto di riservato dominio, il rent to buy che abbiamo già esaminato.

## 10.1 La locazione con opzione d’acquisto

È una particolare formula contrattuale che si caratterizza per la compresenza di due distinti contratti, quello di locazione e quello di vendita.

Il contratto di locazione è disciplinato dalle norme previste dalla legge 431/1998 e dalla legge 392/1978 e alla fine cessa per scadenza naturale o perché il locatario acquista l’immobile.

Il contratto di vendita si caratterizza per il fatto che il venditore, per un determinato periodo di tempo, è vincolato a tenere ferma la proposta di concludere un contratto di vendita nei confronti del compratore che può o meno accettare.

Il vantaggio di ricorrere alla stipula di tali contratti consiste nella possibilità per il compratore di poter godere subito del bene e di poter decidere entro un determinato periodo di tempo di acquistare l’immobile.

È evidente che tale formula conviene, ad esempio, a chi voglia accumulare una provvista in vista di un acquisto futuro.

Tale formula conviene anche al proprietario il quale anche qui potrà usufruire di un canone di affitto più alto, o potrà locare un immobile avente necessità di essere ristrutturato, il cui onere sarà a carico del compratore il quale se non sceglie di acquistare il bene, dovrà in ogni caso lasciare le migliorie.

Ma lo svantaggio per il proprietario è rappresentato dal fatto che il proprietario è obbligato a non cedere a soggetti diversi dal futuro locatario-compratore.

## 10.2 La vendita a rate con patto di riservato dominio

L’articolo 1523 del codice civile disciplina la vendita con patto di riservato dominio. È una formula applicabile alle cose mobili mediante la quale il compratore ed il venditore stabiliscono un prezzo prefissato per la vendita che avverrà dopo un certo numero di anni.

Nel frattempo il compratore dispone da subito del bene, versando una rata mensile, ma diventerà proprietario solo dopo aver pagato l’ultima mensilità.

Sostanzialmente disponendo del bene gravano su di lui i rischi di un eventuale danno che il bene può subire.

La tipologia contrattuale della vendita di cose mobili con patto di riservato dominio si estende anche al settore immobiliare; in tal caso è inserita una condizione che sospende l’efficacia del contratto al momento in cui è effettuato il pagamento dell’ultima rata e qualora questo non avvenga il proprietario ha sempre la riserva di proprietà.

Dal momento che il compratore dispone immediatamente del bene e potrebbe in tale periodo di tempo vendere anche a terzi l’immobile danneggiando il proprietario sembra necessario per quest’ultimo iscrivere un’ipoteca legale sul bene immobile.

Il patto di riservato dominio va trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari e per essere opposto a terzi deve acquisire data certa; quest'ultima, può essere acquisita o mediante stipula del contratto con atto del notaio, con scrittura privata con firme autenticate o con la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

## 10.3 Il contratto di locazione con patto di futura vendita

Il contratto di locazione con patto di futura vendita è un contratto atipico misto che nasce da due contratti che dipendono l'uno dall'altro.

Mediante tale formula il compratore prende in affitto l'immobile con la promessa di acquistarlo entro la scadenza naturale del contratto di locazione.

Occorre precisare che il canone di locazione pagato mensilmente dal compratore costituisce un acconto prezzo mentre il saldo verrà dato al momento della stipula del rogito.

Il proprietario ha il vantaggio di poter sicuramente vendere l'immobile mentre il compratore non verserà a vuoto l'importo dei canoni dal momento che costituiscono una quota del prezzo di vendita.

## 10.4 Le provvigioni del mediatore

Una problematica che richiede una specifica trattazione è quella relativa al compenso spettante al mediatore nelle formule sopra citate.

In caso di locazione con opzione d'acquisto al mediatore spetta un compenso per la locazione ed uno di carattere aleatorio nell'ipotesi in cui è esercitata l'opzione per l'acquisto.

Invece, nel contratto di vendita con patto di riservato dominio il compenso spetta al momento della stipula del contratto di compravendita.

Come nel contratto di locazione con opzione d'acquisto anche nel rent to buy e nell'affitto con riscatto spetteranno al mediatore due distinte provvigioni e, precisamente, una per la locazione e l'altra al momento del rogito notarile.

11.

Il decreto legge salva banche e la procedura di sfratto

Anche nel rent to buy, grazie ad un'apposita norma contenuta nel decreto legge n. 59/2016 si può applicare la procedura di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

Difatti il decreto prevede le seguenti ipotesi che consentono al proprietario di attivare il procedimento:

Giova premettere, che il procedimento di convalida di sfratto è regolato dagli articoli che vanno dal 657 al 669 del codice di procedura civile.

Grazie a tale strumento, il locatore in tempi brevi potrà ottenere dal giudice un titolo munito di formula esecutiva per far rilasciare l'immobile da parte del conduttore.

Dal momento che il rent to buy costituisce un contratto di locazione in corso, è indubbio che l'obiettivo cui mira di raggiungere il locatore è quello di chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento e il pagamento dei canoni nonché che il conduttore rilasci l'immobile.

Sotto l'aspetto operativo va chiarito che il procedimento inizia con un atto di citazione da parte del locatore nei confronti del conduttore mediante il quale gli viene intimato sia lo sfratto e sia l'invito a comparire dinanzi al giudice nel giorno fissato per l'udienza di convalida dello sfratto

A dire il vero, se il conduttore non si presenta, il giudice provvede in ogni caso a convalidare lo sfratto.

Tra il giorno di citazione del conduttore e quello dell'udienza devono intercorrere 20 giorni.

Esaminiamo le conseguenze in capo al locatore e al conduttore qualora non si presentino in udienza.

Se la mancata comparizione è del locatore il giudice dispone la cessazione degli effetti dell'atto d'intimazione; se invece il conduttore non si oppone o non compare il giudice appone la formula esecutiva sull'atto. Diversamente qualora il conduttore si oppone, provando con documentazione scritta la propria difesa, il giudice non può eseguire la convalida dello sfratto.

Se invece il conduttore fonda la sua opposizione solo in modo verbale il giudice, su apposita richiesta del locatore emette un'ordinanza per il rilascio dell'immobile. Tale atto non è impugnabile.

Il giudice nel momento in emette l'ordinanza di convalida dello sfratto stabilisce anche la data dell'udienza per l'esecuzione.

Antecedentemente alla data dell'udienza non si può procedere all'esecuzione; questa può aver luogo solo dopo tale data.

L'esecuzione inizia con la notifica dell'atto di precetto al conduttore il quale è intimato a rilasciare il bene entro dieci giorni dalla notifica. Mediante tale atto si comunica anche l'avvio, scaduti i termini citati, dell'esecuzione forzata.

Nell'ipotesi in cui il conduttore non rilascia l'immobile l'ufficiale giudiziario, previa domanda del locatore gli notificherà il preavviso di rilascio. Sostanzialmente gli comunicherà, almeno 10 giorni antecedenti, il giorno in cui si recherà presso il conduttore ed effettuerà l'esecuzione forzata.

Ovviamente l'introduzione di tale procedura nell'ambito del rent to buy rappresenta una ulteriore garanzia per il locatore il quale mediante tale strumento otterrà in tempi brevi il rilascio dell'immobile.

Tale disposizione va correlata anche all’ambito fiscale.

L’articolo 3-quinquies del decreto legge n. 34/2019 statuisce che non concorrano più alla formazione del reddito i canoni di affitto non percepiti per morosità dell’inquilino.

Tale norma abroga il comma 1 dell’articolo 26 del TUIR, il quale prevedeva che tali redditi non dovessero più essere dichiarati, dal momento in cui si concludeva il procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

La novella, invece, prevede che per i contratti stipulati dal 1° gennaio 2020, i redditi non percepiti possono essere non dichiarati a condizione che si provi la mancata percezione degli stessi o mediante l’intimazione di sfratto per morosità, il provvedimento del giudice o l’ingiunzione di pagamento.

È, questa, una disposizione molto importante che va ad intersecarsi con una nuova visione della capacità contributiva del contribuente.

I canoni che saranno riscossi nei periodi successivi saranno assoggettati a tassazione separata.

Giova precisare che il legislatore ha indicato una data che fa riferimento ai contratti stipulati dal 1° gennaio 2020, mentre per quelli antecedenti si continua ad applicare la vecchia disciplina con il riconoscimento del credito d’imposta sui canoni non percepiti.

12.

Agevolazioni per giovani coppie

Un cenno va fatto in merito alle agevolazioni previste dal decreto Sostegni bis per l’acquisto della prima casa da parte dei giovani under 36.

L’articolo 64 del D.L. 25.05.2021 n. 73 prevede la possibilità per i giovani under 36 che intendono acquistare una prima casa di richiedere la garanzia dello Stato; quest’ultima sarebbe dell’80% e coprirebbe le quote capitale del mutuo.

Per accedere a tale forma agevolativa oltre al possesso dell’età è necessario avere un ISEE non superiore a Euro 40.000,00.

Il decreto prevede inoltre l’esenzione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sull’acquisto della prima casa delle giovani coppie, ad eccezione degli immobili classificati nelle categorie catastali A1, A8, A9.

Non solo, in caso di acquisto soggetto ad IVA o registro è previsto un credito d’imposta pari a tale importo che può essere utilizzato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può' altresì essere utilizzato in compensazione.

Il credito d'imposta in ogni caso non può essere richiesto a rimborso.

Parallelamente alle agevolazioni delle imposte connesse all’acquisto della prima casa, il legislatore ha introdotto l’esenzione dell’imposta sostitutiva dello 0,25% sui relativi mutui.

Sotto il profilo operativo i giovani devono presentare una domanda alla banca di richiesta di concessione della garanzia dello Stato. La domanda può essere presentata fino al 30 giugno 2022.

13.

Conclusioni

L’affitto con riscatto ed il rent to buy costituiscono due soluzioni alternative al ricorso al mutuo per acquistare un bene immobile. Sono entrambi da valutare, considerando i vantaggi sia dal punto di vista civile che fiscale che consentono di conseguire e soprattutto le nuove disposizioni normative introdotte dalla legge n. 164/2014 di conversione del decreto Sblocca Italia e anche alla luce dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella circolare 19.02.2015 n. 4/E. In ultimo, il decreto salva banche con una disposizione ad hoc prevede delle garanzie di tutela nei confronti del locatore concedendogli in caso di mancato pagamento dei canoni o di mancato rispetto dell'obbligo di riscattare l'immobile da parte del conduttore la possibilità di attivare il procedimento di convalida di sfratto. Sussistendo i requisiti soggettivi tra le parti può essere stipulato un contratto di locazione concordato con opzione per la cedolare secca. Per i contratti stipulati solonel 2019 di locazione commerciale aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria C/1 di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze si può optare per la cedolare secca. Si precisa che la legge di bilancio 2020 ha statuito che tale regime può essere usufruito soltanto per i contratti stipulati nel 2019.

Per rendere più chiare le modalità di funzionamento abbiamo qui di seguito elaborato delle esemplificazioni di carattere pratico.

14.

Esemplificazioni pratiche

## 14.1 Contratto di affitto con riscatto

[(Scarica in formato word)](https://www.fiscoetasse.com/download-file/12415/contratto-affitto-con-riscatto-9788891648532) 

L’anno 2021 il giorno 16 del mese di Aprile tra i sottoscritti:

* Mario Bianchi nato a Milano il 14.03.1965 ed ivi residente in via Roma in qualità di rappresentante legale della società Alfa s.r.l, con sede in Milano in via Monti regolarmente iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 09876545001-P.IVA 09876545001, che da adesso in poi sarà chiamato locatore
* Rossi Massimo nato a Milano il 10.02.1972 ed ivi residente in via Napoli n. 2, C.F…………………………………………… che da adesso in poi sarà chiamato conduttore

È stipulato quanto segue:

Premesso

Che la società è proprietaria di un immobile, identificato al Catasto edilizio urbano al n. 1200, foglio 15, particella 230

* Che il conduttore ha manifestato le sue intenzioni di prendere in locazione l’immobile, che sarà adibito a prima casa;
* Che il proprietario intende locare tale immobile;
* Tutto quanto sopra premesso si stipula il presente atto.

Art.1

Il locatore concede in locazione l’immobile sopra citato per uso abitativo.

Art.2

La durata del contratto di locazione è di quattro anni con decorrenza dalla data di stipula della presente scrittura privata.

Art.3

**Il conduttore corrisponderà con cadenza mensile un canone annuo pari ad Euro 20.000 di cui il 50 per cento a titolo di acconto prezzo per l’acquisto dell’immobile alla scadenza dello stesso.**

**Il canone sarà versato mediante bonifico bancario entro il 10 di ogni mese.**

Art.4

Il conduttore versa a titolo di deposito cauzionale un importo pari a due mensilità.

Art. 5

Il conduttore non potrà in alcun modo subaffittare o cedere il contratto di locazione, pena la risoluzione contrattuale; il locatore in tal caso ha diritto al risarcimento dei danni.

Art. 6

Il conduttore dichiara che ha proceduto a visionare l’immobile e che lo trova di suo gradimento. Le eventuali migliorie che eseguirà rimarranno acquisite dal locatore.

Qualora invece il conduttore modifichi la destinazione d’uso il contratto si risolverà automaticamente.

Art.7

Il locatore può, previo appuntamento con il conduttore, procedere all’ispezione dell’immobile.

Art. 8

Tutte le spese di manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore.

Art.9

Il locatore è esonerato espressamente da qualsiasi responsabilità per danni causati dal conduttore o da terzi.

Art.10

**Il locatore promette di vendere l’immobile, al termine del contratto di affitto, e sempre in caso di opzione da parte del locatore al prezzo di Euro 190.000.**

**Il prezzo finale sarà decurtato dai canoni corrisposti durante la locazione a tiolo di acconto prezzo.**

Art.11

Le parti stabiliscono che l’opzione per l’acquisto è oggetto di uno specifico accordo che è stipulato contestualmente al presente atto.

Art. 12

In caso di mancata opzione per l’acquisto il conduttore si obbliga a riconsegnare l’immobile locato nello stesso stato di quando gli è stato consegnato.

Art.13

Le spese di registrazione del presente atto sono a carico di entrambi.

Art.14

Per tutto quanto non è espressamente previsto si rinvia alle disposizioni del codice civile.

Milano………………………

Le parti

## 14.2 Contratto di opzione per l’acquisto

[(Scarica in formato word)](https://www.fiscoetasse.com/download-file/12416/contratto-opzione-riacquisto-9788891648532) 

L’anno……………………..il giorno………………………….del mese di………………………….il conduttore…………nato a ……………………….residente in…………………………

Comunica espressamente

La propria volontà di acquistare l’immobile al prezzo concordato e indicato nel contratto di affitto in Euro 200.000.

Da tale prezzo di vendita saranno detratte le quote del canone versato a titolo di acconto prezzo.

Il prezzo finale sarà versato mediante bonifico bancario.

Milano………………..

## 14.3 Contratto di rent to buy

[(Scarica in formato word)](https://www.fiscoetasse.com/download-file/12417/contratto-renttobuy-9788891648532) 

L’anno 2021 il giorno 2 del mese di Maggio, di fronte a me notaio in.......................... si sono presentati i sottoscritti:

* Mario Rossi nato a Roma il 20.03.1962 ed ivi residente in via Palermo in qualità di rappresentante legale della società Beta s.r.l, con sede in Roma in via Panama regolarmente iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 08795452001-P.IVA . 08795452001, che da adesso in poi sarà chiamato locatore
* Bianchi Massimo nato a Milano il 10.02.1962 ed ivi residente in via Milano n. 2, C.F…………………………………………… che da adesso in poi sarà chiamato conduttore

Per redigere la seguente scrittura privata, valida a tutti gli effetti di legge tra le parti.

Premesso

Che la società è proprietaria di un immobile, identificato al Catasto edilizio urbano al n. 1200, foglio 15, particella 230

* Che il conduttore ha manifestato le sue intenzioni di prendere in locazione l’immobile.
* Che il proprietario intende locare tale immobile;
* Che il conduttore è intenzionato in un momento successivo, quando si verificano le condizioni per accedere ad un finanziamento bancario, a procedere all’acquisto del bene di cui sopra.
* Tutto quanto sopra premesso si stipula il presente atto.

Art.1

Il locatore concede in locazione l’immobile sopra citato per uso strumentale.

Art.2

La durata del contratto di locazione è di tre anni con decorrenza dalla data di stipula della presente scrittura privata.

Art.3

**Il conduttore corrisponderà con cadenza mensile un canone annuo pari ad Euro 30.000 di cui il 50 per cento a titolo di acconto prezzo per l’acquisto dell’immobile alla scadenza dello stesso.**

**Il canone sarà versato mediante bonifico bancario entro il 5 di ogni mese.**

Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo, pari a 2.

Art.4

Il conduttore versa a titolo di deposito cauzionale un importo pari a due mensilità.

Art. 5

Il conduttore non potrà in alcun modo subaffittare o cedere il contratto di locazione, pena la risoluzione contrattuale; il locatore in tal caso ha diritto al risarcimento dei danni.

Art. 6

Il conduttore dichiara che ha proceduto a visionare l’immobile e che lo trova di suo gradimento. Le eventuali migliorie che eseguirà rimarranno acquisite dal locatore.

Qualora invece il conduttore modifichi la destinazione d’uso il contratto si risolverà automaticamente.

Art.7

Il locatore può, previo appuntamento con il conduttore, procedere all’ispezione dell’immobile.

Art. 8

Tutte le spese di manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore.

Art.9

Il locatore è esonerato espressamente da qualsiasi responsabilità per danni causati dal conduttore o da terzi.

Art.10

Il locatore promette di vendere l’immobile, al termine del contratto di affitto, e sempre in caso di opzione da parte del locatore al prezzo di Euro 350.000.

Il prezzo finale sarà decurtato dai canoni corrisposti durante la locazione a tiolo di acconto prezzo.

Art.11

Le parti stabiliscono che l’opzione per l’acquisto è oggetto di uno specifico accordo che è stipulato contestualmente al presente atto.

Art. 12

In caso di mancata opzione per l’acquisto il conduttore dovrà:

* Recedere dal contratto di affitto ed in tal caso si obbliga a riconsegnare l’immobile ricevuto in affitto entro 30 giorni nello stesso stato di quando gli è stato consegnato. Le parti si accordano che i canoni corrisposti sono acquisiti dal locatore a titolo d'indennità.

Art.13

Le spese di registrazione del presente atto sono a carico di entrambi. L'atto sarà trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di...............................

Art.14

Per tutto quanto non è espressamente previsto si rinvia alle disposizioni del codice civile.

Roma………………………

Le parti

(Autentica delle firme)

## 14.4 Contratto di opzione per l’acquisto con finanziamento bancario

[(Scarica in formato word)](https://www.fiscoetasse.com/download-file/12418/contratto-acquisto-finanziamento-bancario-9788891648532) 

L’anno……………………..il giorno………………………….del mese di………………………….il conduttore…………nato a ……………………….residente in…………………………

Comunica espressamente

Essendosi verificate le condizioni per ottenere un finanziamento bancario

Di voler

acquistare l’immobile al prezzo concordato e indicato nel contratto di affitto in Euro 150.000.

Da tale prezzo di vendita saranno detratte le quote del canone versato a titolo di acconto prezzo.

Il prezzo finale sarà versato mediante bonifico bancario.

Milano………………..

## 14.5 Contratto di vendita a rate con patto di riservato dominio

[(Scarica in formato word)](https://www.fiscoetasse.com/download-file/12419/contratto-vendita-rate-riservato-dominio-9788891648532) 

L’anno 2021 il giorno 18 del mese di Febbraio tra i sottoscritti:

* Mario Bianchi nato a Milano il 14.03.1965 ed ivi residente in via Roma in qualità di rappresentante legale della società Alfa s.r.l, con sede in Milano in via Monti regolarmente iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 09876545001-P.IVA 09876545001, che da adesso in poi sarà chiamato locatore
* Rossi Massimo nato a Milano il 10.02.1972 ed ivi residente in via Napoli n. 2, C.F…………………………………………… che da adesso in poi sarà chiamato conduttore

È stipulato quanto segue:

Premesso

Che la società è proprietaria di un immobile, identificato al Catasto edilizio urbano al n. 4200, foglio 16, particella 180

* Che il conduttore ha manifestato le sue intenzioni di acquistare l'immobile;
* Che il proprietario intende cedere tale immobile;
* Tutto quanto sopra premesso si stipula il presente atto.

Art.1

Il proprietario cede l’immobile sopra citato per uso abitativo.

Art.2

La vendita è eseguita per l'importo complessivo di Euro 160.000.

Art.3

Il compratore si impegna a corrispondere alla stipula dell'atto la somma di Euro 30.000 mentre il residuo sarà versato in 60 rate mensili mediante bonifico bancario.

Art.4

Il proprietario si riserva il patto di riservato dominio fino al pagamento dell'ultima rata mensile.

Art. 5

Qualora il compratore ritardi nel pagamento delle rate il proprietario può risolvere il contratto e richiedere la disponibilità del bene.

Art. 6

In caso di risoluzione del contratto il proprietario può chiedere il risarcimento del danno e trattenere le rate già riscosse.

Art.7

Il presente patto di riservato dominio deve essere trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Art.8

Le spese di registrazione del presente atto sono a carico del compratore.

Art.9

Per tutto quanto non è espressamente previsto si rinvia alle disposizioni del codice civile.

Milano………………………

Le parti

## 14.6 Contratto di locazione con patto di futura vendita

[(Scarica in formato word)](https://www.fiscoetasse.com/download-file/12420/locazione-futura-vendita-9788891648532) 

L’anno 2021 il giorno 13 del mese di Marzo tra i sottoscritti:

* Mario Bianchi nato a Milano il 14.03.1965 ed ivi residente in via Roma in qualità di rappresentante legale della società Alfa s.r.l, con sede in Milano in via Monti regolarmente iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 09876545001-P.IVA 09876545001, che da adesso in poi sarà chiamato locatore
* Rossi Massimo nato a Milano il 10.02.1972 ed ivi residente in via Napoli n. 2, C.F…………………………………………… che da adesso in poi sarà chiamato conduttore

È stipulato quanto segue:

Premesso

Che la società è proprietaria di un immobile, identificato al Catasto edilizio urbano al n. 1800, foglio 16, particella 290

* Che il conduttore ha manifestato le sue intenzioni di prendere in locazione l’immobile, che sarà adibito a prima casa;
* Che il proprietario intende locare tale immobile;
* Tutto quanto sopra premesso si stipula il presente atto.

Art.1

Il locatore concede per un periodo transitorio in locazione con patto di futura vendita l’immobile sopra citato per uso abitativo.

Art.2

La durata del contratto di locazione è di due anni con decorrenza dalla data di stipula della presente scrittura privata.

Art.3

**Il conduttore corrisponderà con cadenza mensile un canone annuo pari ad Euro 16.000.**

**Il canone sarà versato mediante bonifico bancario entro il 5 di ogni mese.**

Art.4

Il locatore è esonerato espressamente da qualsiasi responsabilità per danni causati dal conduttore o da terzi.

Art. 5

Il conduttore assume l'obbligo di rimborsare al locatore le spese per le utenze.

Art. 6

Il conduttore dichiara che ha proceduto a visionare l’immobile e che lo trova di suo gradimento. Le eventuali migliorie che eseguirà rimarranno acquisite dal locatore.

Qualora invece il conduttore modifichi la destinazione d’uso il contratto si risolverà automaticamente.

Art.7

Il locatore può, previo appuntamento con il conduttore, procedere all’ispezione dell’immobile.

Art. 8

Tutte le spese di manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore.

Art.9

**Con la stessa scrittura Il locatore promette di vendere l’immobile, al termine del contratto di affitto, al prezzo di Euro 300.000.**

**Il prezzo finale sarà costituito da;**

* **una somma da versare a titolo di caparra confirmatoria al momento della stipula della presente scrittura;**
* **dai canoni mensili della locazione che costituiscono degli acconti prezzo;**
* **dal saldo da versare al momento della stipula dell'atto notarile.**

Art.10

Le spese di registrazione del presente atto sono a carico di entrambi.

Art.11

Per tutto quanto non è espressamente previsto si rinvia alle disposizioni del codice civile.

Milano………………………

Le parti

## 14.7 Casi pratici

### 13.7.1 Caso 1

In data 16.02.2021 un'impresa stipula un contratto di affitto con riscatto di un immobile destinato ad abitazione con un soggetto B che supponiamo sia una persona fisica privata per un valore di Euro 100.000.

Il canone mensile complessivo è di Euro 3.000,00 di cui Euro 2.000 come canone normale e la restante parte come acconto prezzo.

Teniamo presente la tabella in materia di cessione di immobili ad uso abitativo e procediamo a rilevare le scritture contabili del locatore.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Fabbricati abitativi** | **Soggetto cedente** | **Soggetto cessionario** | **IVA** |
| **Fabbricati ceduti entro 5 anni dall’ultimazione della costruzione o dell’intervento** | Impresa di costruzione o di ristrutturazione | Qualsiasi | **Si applica l’IVA nella misura del 4% se prima casa non di lusso, del 10% se seconda casa non di lusso, 21% se è di lusso** |
| **Fabbricati ceduti dopo i 5 anni** | Impresa di costruzione o di ristrutturazione | Qualsiasi | **Esente da IVA**  **E' possibile applicare l'IVA se il cedente opta in tal senso in sede di stipula dell'atto.** |

Si espongono le scritture contabili del locatore

Al momento di stipula del contratto di affitto con riscatto egli rileverà in contabilità la seguente scrittura:

............................ 16.02.2021 ...................................

Crediti v/ clienti a Diversi

a Immobile/merce

a Iva

Successivamente, rileverà i canoni percepiti per la corrispondente quota del 50 per cento come acconto prezzo mentre la parte restante sarà imputata nel conto economico come fitti attivi.

..................................... ...................................

Banca c/c a Diversi

a Clienti c/anticipi

a Fitti attivi

### 13.7.2 Caso 2

In data 03.05.2021 un'impresa costruttrice stipula un contratto di affitto con riscatto di un immobile strumentale con un soggetto B che supponiamo sia un soggetto IVA per un valore di Euro 200.000.

Il canone mensile complessivo è di Euro 3000,00 di cui Euro 1500 come canone normale e la restante parte come acconto prezzo.

Teniamo presente la tabella in materia di cessione di immobili ad uso strumentale. Si ipotizzi che si tratti di un fabbricato ultimato da più di cinque anni.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Fabbricati strumentali per natura** | **Soggetto cedente** | **Soggetto cessionario** | **IVA** |
| **Fabbricati ceduti entro 5 anni dall’ultimazione della costruzione o dell’intervento** | Impresa di costruzione o di ristrutturazione | Qualsiasi | **Si applica l'IVA**  **(se l'acquirente è un soggetto passivo IVA va assolta mediante reverse charge)** |
| **Fabbricati ceduti dopo i 5 anni** | Impresa di costruzione o di ristrutturazione | Qualsiasi | **Esente**  **(si può applicare l’IVA se il cedente opta in tal senso in sede di stipula dell'atto.**  **Anche in questo caso se l'acquirente è un soggetto passivo IVA, questa va assolta mediante reverse charge)** |

In tale caso la cessione del bene è esente, salva l'imponibilità prevista in caso di opzione da parte del cedente e di conseguenza trattandosi di un cessionario -soggetto passivo IVA, questa è assolta tramite il meccanismo del reverse charge.

Al momento di stipula del contratto di affitto con riscatto egli rileverà in contabilità la seguente scrittura:

............................ 03.05.2021 ...................................

Crediti v/ clienti a Immobile/merce

................................. .........................................

Anche qui successivamente rileverà i canoni percepiti per la corrispondente quota del 50 per cento come acconto prezzo mentre la parte restante sarà imputata nel conto economico come fitti attivi.

..................................... ...................................

Banca c/c a Diversi

a Clienti c/anticipi

a Fitti attivi

------------------------------ ---------------------------

**Contabilità del locatario**

........................... 03.05.2021 .............................

Immobile a Debito v/ fornitore

------------------------------ 02.09.2021 --------------------------

FORNITORI C/ANTICIPI a Debito v/ fornitore

Fitti passivi

------------------------------ 31.12.2021 --------------------------

Amm. Immobile a F. do ammortamento Immobile

Inoltre, il locatario dovrà rilevare il contratto di affitto tra i conti d'ordine.

### 13.7.3 Caso 3

In data 12.09.2021 un'impresa costruttrice stipula un contratto di affitto con riscatto di un immobile patrimoniale con un soggetto B che supponiamo sia un soggetto IVA per un valore di Euro 120.000.

Il canone mensile complessivo è di Euro 2500,00 di cui Euro 700 come canone normale e la restante parte come acconto prezzo.

Teniamo presente la tabella in materia di cessione di immobili ad uso strumentale. Si ipotizzi che il riscatto avvenga dopo i 5 anni.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Fabbricati strumentali per natura** | **Soggetto cedente** | **Soggetto cessionario** | **IVA** |
| **Fabbricati ceduti entro 5 anni dall’ultimazione della costruzione o dell’intervento** | Impresa di costruzione o di ristrutturazione | Qualsiasi | **Si applica l'IVA**  **(se l'acquirente è un soggetto passivo IVA va assolta mediante reverse charge)** |
| **Fabbricati ceduti dopo i 5 anni** | Impresa di costruzione o di ristrutturazione | Qualsiasi | **Esente**  **(si può applicare l’IVA se il cedente opta in tal senso in sede di stipula dell'atto.**  **Anche in questo caso se l'acquirente è un soggetto passivo IVA, questa va assolta mediante reverse charge)** |

Trattandosi di un bene-patrimonio il locatore nell'esercizio di stipula del contratto di affitto rileverà la plusvalenza di cessione ed eliminerà il bene dai cespiti ammortizzabili.

.......................... ................................

Crediti v/ clienti a Diversi

a Plusvalenza

a Immobili

............................. ................................

Fondo ammortamento a Immobilizzazioni

.................................. ..................................

## 14.8 Fattura per contratto di affitto con riscatto di immobile strumentale

[(Scarica in formato word)](https://www.fiscoetasse.com/download-file/12422/fattura-affitto-riscatto-immabitativo-9788891648532) 

MARIO ROSSI

VIA TRIESTE N. 3

00142 ROMA

P. IVA 11235658942

Egr. signor Massimo Roubes

C.F.......................................

P.I.

FATTURA N. 8/2021 DEL 26.01

Si rimette fattura per prezzo di cessione dell'immobile strumentale oggetto del contratto di affitto con riscatto.

IMPONIBILE 200.000

IVA 0

Totale da corrispondere 200.000

Operazione soggetta all'applicazione dell'IVA con il meccanismo del reverse charge di cui all'articolo 17, comma 6 ex D.P.R.633/1972

## 14.9 Fattura per contratto di affitto con riscatto di immobile ad uso abitativo

[(Scarica in formato word)](https://www.fiscoetasse.com/download-file/12423/fattura-affitto-riscatto-immabitativo-9788891648532) 

MARIO ROSSI

VIA TRIESTE N. 3

00142 ROMA

P. IVA 11235658942

Egr. signor Massimo Roubes

C.F.......................................

P.I.

FATTURA N. 16/2021 DEL 28.01

Si rimette fattura per prezzo di cessione dell'immobile abitativo oggetto del contratto di affitto con riscatto stipulato in data 18.02.2009

IMPONIBILE 200.000

IVA 10% 20.000

Totale da corrispondere 220.000

## 14.10 Fattura per contratto di affitto con riscatto di immobile -box- ad uso abitativo

[(Scarica in formato word)](https://www.fiscoetasse.com/download-file/12424/fattura-affitto-riscatto-imm-boxabitativo-9788891648532) 

MARIO ROSSI

VIA TRIESTE N. 3

00142 ROMA

P. IVA 11235658942

Egr. signor Massimo Roubes

C.F.......................................

P.I.

FATTURA N. 19/2021 DEL 22.03

Si rimette fattura per prezzo di cessione del box oggetto del contratto di affitto con riscatto stipulato in data 16.01.2000

IMPONIBILE 60.000

IVA 10% 6.000

Totale da corrispondere 66.000

## 14.11 Fattura acconto per contratto di affitto con riscatto di immobile ad uso abitativo

[(Scarica in formato word)](https://www.fiscoetasse.com/download-file/12425/fattura-acconto-riscatto-immabitativo-9788891648532) 

MARIO ROSSI

VIA TRIESTE N. 3

00142 ROMA

P. IVA 11235658942

Egr. signor Massimo Bianchi

C.F.......................................

P.I.

FATTURA N. 20/2021 DEL 22.03

Si rimette fattura per canone mensile di affitto con riscatto di Euro 1000 di cui Euro 500 a titolo di acconto prezzo e Euro 500 oltre IVA.

Canone di affitto 500,00

IVA 10% 50,00

Canone- acconto prezzo (operazione F. C. IVA) 500,00

Totale da corrispondere 1.050,00

## 14.12 Nota di variazione per mancato esercizio del diritto di riscatto di immobile ad uso abitativo

[(Scarica in formato word)](https://www.fiscoetasse.com/download-file/12426/nota-variazione-non-riscatto-immabitativo-9788891648532) 

MARIO ROSSI

VIA TRIESTE N. 3

00142 ROMA

P. IVA 11235658942

Egr. signor Massimo Roubes

C.F.......................................

P.I.

Nota di variazione N. 01/2021 DEL 2.03.

Si rimette nota di variazione per le quote versate a titolo di acconto prezzo sulla cessione del box oggetto del contratto di affitto con riscatto stipulato in data 16.01.2000

IMPONIBILE - 40.000

IVA 10% -4.000

Totale da corrispondere - 44.000

## 14.13 Atto d'intimazione di sfratto e di citazione per relativa convalida

[(Scarica in formato word)](https://www.fiscoetasse.com/download-file/12427/sfratto-9788891648532) 

SPETT. TRIBUNALE

Premesso che nell'anno 2018 il giorno 20 del mese di Maggio, è stato stipulato tra i signor:

* Mario Rossi nato a Roma il 20.03.1962 ed ivi residente in via Palermo in qualità di rappresentante legale della società Beta s.r.l, con sede in Roma in via Panama regolarmente iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 08795452001-P.IVA. 08795452001;
* Bianchi Massimo nato a Milano il 10.02.1962 ed ivi residente in via Milano n. 2, C.F……………………………………………;

un contratto di rent to buy;

che il signor Bianchi Massimo risulta essere moroso per il mancato pagamento di 20 canoni;

si intima

lo sfratto per morosità invitandolo a rendere libero l'appartamento.

Nello stesso tempo si cita il signor Bianchi a comparire all'udienza fissata per il giorno ...................per la convalida dello sfratto.

A tal fine si chiede al cancelliere di apporre su tale atto la formula esecutiva.

Si comunica al sign................... che la mancata comparizione o la comparizione senza opposizione comporterà in qualunque caso l'emissione della convalida dello sfratto.

Allegati:

copia contratto

Roma………………………

Infine deve essere apposta la " RELATA DI NOTIFICA"

1. Si riporta l'articolo 1322 codice civile:

   Le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge. Le parti possono anche concludere contratti che non appartengono ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l’ordinamento giuridico. [↑](#footnote-ref-1)
2. In tal senso si veda “Casa, la banca non ti dà il mutuo? Allora è meglio un affitto con riscatto. Come funziona” di Vito Lops in Finanza e Mercati del 20.09.2012. [↑](#footnote-ref-2)
3. In tal senso si veda “Casa, la banca non ti dà il mutuo? Allora è meglio un affitto con riscatto. Come funziona” di Vito Lops in Finanza e Mercati del 20.09.2012. [↑](#footnote-ref-3)
4. In tal senso si veda “La tassazione del “ rent to buy” in caso di risoluzione del contratto per causa imputabile alle parti” di Alessandra Koostner in Rassegna tributaria 1/2016 [↑](#footnote-ref-4)
5. In tal senso si veda “Casa, la banca non ti dà il mutuo? Allora è meglio un affitto con riscatto. Come funziona” di Vito Lops in Finanza e Mercati del 20.09.2012. [↑](#footnote-ref-5)
6. In tal senso si veda "La vendita di case nuove opta per l'IVA" di Nicola Forte in il Sole 24 Ore -Speciale IVA 2013" dell'8 gennaio 2013 pag.18 [↑](#footnote-ref-6)
7. In tal senso si veda "La vendita di case nuove opta per l'IVA" di Nicola Forte in il Sole 24 Ore -Speciale IVA 2013" dell'8 gennaio 2013 pag.18 [↑](#footnote-ref-7)
8. In tal senso si veda " Immobili-Locazione con patto di futura vendita" di Sandro Cerato e Michele Bana in La Settimana Fiscale dell'08.07.2011 pag. 23 [↑](#footnote-ref-8)
9. In tal senso si veda " Immobili-Locazione con patto di futura vendita" di Sandro Cerato e Michele Bana in La Settimana Fiscale dell'08.07.2011 pag. 23 [↑](#footnote-ref-9)
10. In tal senso si veda " Immobili-Locazione con patto di futura vendita" di Sandro Cerato e Michele Bana in La Settimana Fiscale dell'08.07.2011 pag. 23. [↑](#footnote-ref-10)
11. In tal senso si veda " Immobili-Locazione con patto di futura vendita" di Sandro Cerato e Michele Bana in La Settimana Fiscale dell'08.07.2011 pag. 23. [↑](#footnote-ref-11)
12. Legge 30.12.2018 n.145. [↑](#footnote-ref-12)
13. Legge 27.12.2017 N. 205. [↑](#footnote-ref-13)
14. Si veda Marco Iacopini- Rent to buy e procedure concorsuali in Leggi d’Italia 2018. [↑](#footnote-ref-14)