

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

RENT TO BUY:

aspetti fiscali ed operativi per la stipula
Forma del contratto, acconti, tassazioni, provvigioni.

Dott. Matteo Senna





Che forma deve avere il contratto di rent to buy? Atto pubblico, scrittura privata autenticata o scrittura privata registrata?

La normativa attuale non prevede una forma specifica, pertanto in un ragionamento di «primo livello» si potrebbe affermare che la forma sia libera.

Però, analizzando la struttura contrattuale e gli strumenti di «garanzia» utilizzati, si rileva che dovendo **trascrivere** l'atto a tutela della parte locataria/promissaria acquirente nei registri immobiliari, viene richiesto che questi contratti siano stipulati per

atto pubblico o per scrittura privata autenticata.





La quota acconto futuro acquisto, versata al locatore, deve essere tassata ai fini delle imposte dirette (IRPEF / IRES / IRAP) durante tutta la durata contratto?

ASSOLUTAMENTE NO

Essendo un'anticipazione di una futura prestazione (vendita)
Tale quota non viene tassata in capo alla parte locatrice / promittente venditrice



La quota acconto, se viene tassata, quando subisce tassazione?


Nell'eventualità che la parte locataria / promissaria acquirente non esercitasse l'opzione di acquisto

La parte di quota acconto **non restituita**, sarà tassata in capo alla parte locatrice / promittente venditrice

nell'anno di imposta in cui si verificherà la mancata opzione di acquisto

quale «reddito diverso» derivante dall'assunzione di obblighi riconducibili a quelli di fare, non fare, permettere

come da art. 67, comma 1, lett l) – Testo unico imposte dirette





In caso di inadempimento del locatore oppure del locatario, cosa accade e quale responsabilità ci sono?

Inadempimento del locatore:

Il locatario potrà:

- **Richiedere adempimento in forma specifica** (2931 e ss C.C.),
nella sostanza trascrivere la vendita
- **Risolvere il contratto** (1453 e ss C.C.),


restituzione canoni versati per la sola quota acconto maggiorata degli interessi,
diritto al risarcimento del danno ed eventuali esercizio di penali previste contrattualmente

Inadempimento del locatario:

Il locatore potrà:

- **Avviare procedura di esecuzione sui beni del conduttore** (art. 2910 C.C.),
nella sostanza «recupero Crediti» dei canoni impagati
- **Risolvere il contratto** (1453 e ss C.C.),

restituzione dell'immobile e acquisire totalmente canoni versati (sia quota acconto che quota godimento)
diritto al risarcimento del danno ed eventuale esercizio di penali previste contrattualmente





Il contratto di Rent to buy può essere ceduto?

ASSOLUTAMENTE SÌ


Salvo che le parti non lo abbiano escluso specificatamente in sede di stipula contrattuale

Nel rispetto delle seguenti condizioni:

1 - Solo nella fase di locazione del contratto:
entro la scadenza della «fase locatizia»

2 – con il consenso della parte locatrice / promittente venditrice
con facoltà di liberare il «cedente» o mantenerlo obbligato in solido per il pagamento dei canoni
In caso di inadempimento

* Risulta possibile anche la stipula in forma di «contratto per persona da nominare»





Il regime fiscale

Come "tassare" il Rent to buy?

L'articolo 23 D.L. 133/2014, non indica a quale trattamento fiscale dovrà essere ricondotto ed assoggettato il Rent to Buy;

*L'Agenzia delle Entrate ha provveduto a colmare tale lacuna con una **circolare esplicativa**, la n. 4E del 19/02/2015*





Il regime fiscale

Dobbiamo distinguere:

Tra imposte dirette ed indirette

Se il concedente/proprietario è:

- un privato non soggetto ad IVA
- agisce esercizio impresa, arte o professione quindi soggetto IVA

Immobile abitativo o strumentale

Se si tratta dell'atto:

- iniziale (contratto con cui viene concesso il locazione l'utilizzo dell'immobile)
- dell'atto finale (trasferimento dell'immobile)



Analizzeremo tre principali casistiche



Locatore

Promittente venditore

PRIVATO

Immobile abitativo / strumentale



Locatore

Promittente venditore

IMPRESA / PROFESSIONISTA

Immobile abitativo



Locatore

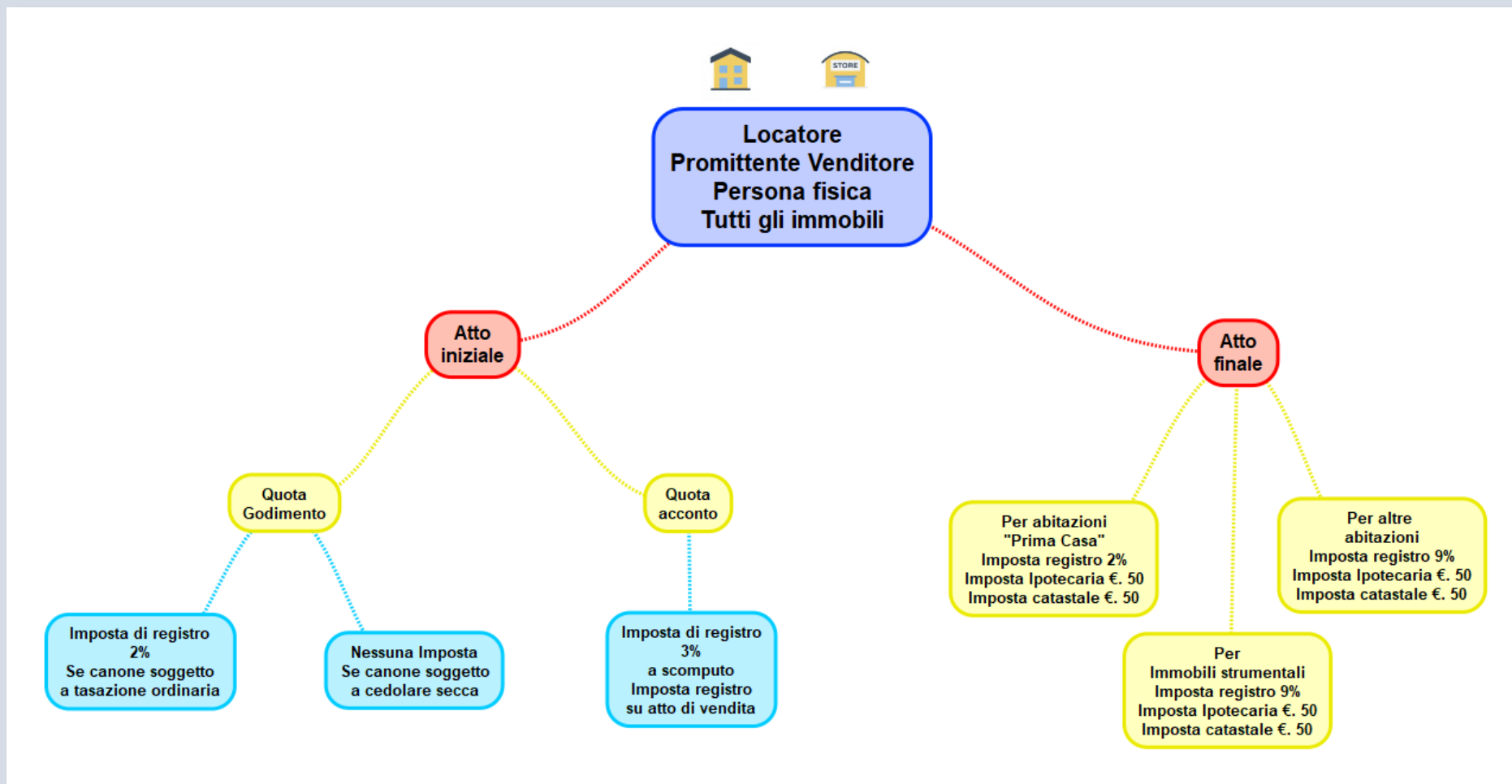
Promittente venditore

IMPRESA / PROFESSIONISTA

Immobile strumentale



Locatore / Promittente venditore "privato" (non soggetto ad iva) – Imposte indirette



Imposte indirette

Locatore / Promittente venditore "privato" (non soggetto ad iva)

Atto iniziale

Bisogna distinguere:

- Quota «godimento» imposta di registro 2%,; (salvo applicazione ove possibile della cedolare secca)
- Quota «acconto» imposta di registro 3%, con scomputo dell'imposta versata dall'imposta di registro dovuta per la vendita

Atto finale

E' utile distinguere tra :

- abitazioni e relative pertinenze per cui sussistano agevolazioni prima casa, imposta di registro con aliquota 2%, imposta ipotecaria e catastale € 50,00 cad.
- ogni altro fabbricato imposta di registro aliquota 9%, imposta ipotecaria e catastale € 50,00 cad.

Imposte dirette (IRPEF, IRES, IRAP)

Atto iniziale

La componente dei canoni da imputare a «godimento» applica la disciplina della locazione:

- Tassazione ordinaria con aliquota IRPEF, importo tassato pari al 95% del canone percepito
- Cedolare secca pari al 21% del canone percepito integrale senza riduzioni

La componente dei canoni da imputare ad acconto del prezzo di vendita non assume rilevanza ai fini reddituali.

Atto finale

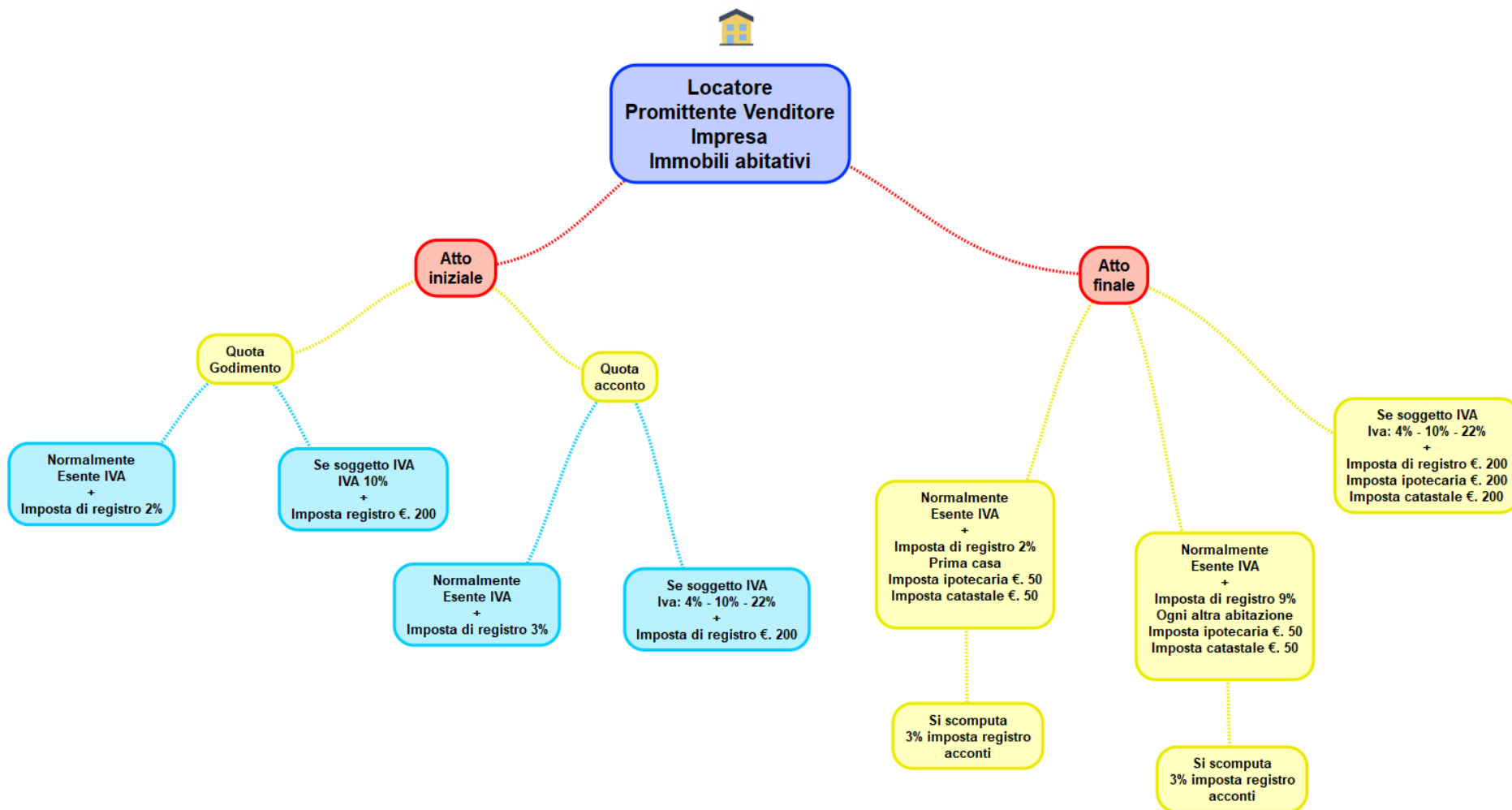
Il corrispettivo di vendita dell'immobile assume rilevanza ai fini IRPEF solo nel caso in cui sussista una plusvalenza tassabile:

«plusvalenze realizzate tramite vendita di immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni, esclusi quelli per successione e unità urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra acquisto e vendita siano stati utilizzati come abitazione principale del cedente o dei suoi familiari»;

Precisazione:

Nel caso di rent to buy avente per oggetto fabbricati, il termine dei 5 anni dall'acquisto va calcolato riferendosi al momento di stipula dell'atto finale e non di quello iniziale.

Locatore/promittente venditore che agisce nell'esercizio di impresa (soggetto iva) per immobili ad uso abitativo - Imposte indirette



Imposte indirette

Locatore/promittente venditore che agisce nell'esercizio di impresa (soggetto iva) per immobili ad uso abitativo

Atto iniziale

Bisogna distinguere:

- *Quota «godimento»* rientra «normalmente» tra le operazioni esenti normalmente IVA, sarà assoggettata solo ad imposta di registro del 2%.

Se il locatore è l'impresa che ha costruito/ristrutturato l'immobile può optare per l'imponibilità IVA che sarà assoggettata: ad IVA 10%, unitamente ad imposta di registro in misura fissa (€ 200,00).

- *Quota «acconto»*: rientra «normalmente» tra le operazioni normalmente esenti IVA, salvo nel caso in cui il locatore sia un costruttore/ristrutturatore.

La componente imputabile al prezzo, quindi sarà:

- nel caso di esenzione: assoggettata ad imposta di registro con aliquota del 3%;

- nel caso di imponibilità sarà assoggettata ad IVA con aliquota del 4% se prima casa, del 10% negli altri casi e 22% per le case di «lusso» ed ad imposta di registro fissa pari ad € 200.

Atto finale

La cessione di un fabbricato abitativo rientra tra le operazioni esenti IVA tranne se il locatore è l'impresa che ha costruito o recuperato/ristrutturato l'immobile in rent to buy e la vendita sia effettuata entro 5 anni dalla costruzione o dal recupero oppure se oltre il 5 anni, abbia optato per il regime IVA.

Le aliquote IVA saranno al 4%, 10% e 22% a seconda dei casi e imposta di registro, ipotecaria e catastale € 200 cad.

Il prezzo di cessione in esenzione IVA sarà assoggettato a imposta di registro:

- se abitazioni «prima casa» aliquota 2%,

- per ogni altra abitazione aliquota 9%,

In entrambi i casi: imposta ipotecaria e catastale € 50,00 cad.

L'imposta di registro 3% pagata sui canoni da imputare al prezzo di vendita risulterà scomputata dall'imposta di registro versata in atto di acquisto immobile

Imposte dirette (IRPEF, IRES, IRAP)

Atto iniziale

La componente dei canoni da imputare a «godimento», rientra nella logica del normale «ricavo» che rappresenta componente positiva di reddito sia ai fini IRPEF, IRES e IRAP. da imputare per competenza ad ogni singolo esercizio fiscale

La componente dei canoni da imputare ad acconto del prezzo di vendita non assume rilevanza ai fini reddituali e viene considerata unicamente un voce patrimoniale.

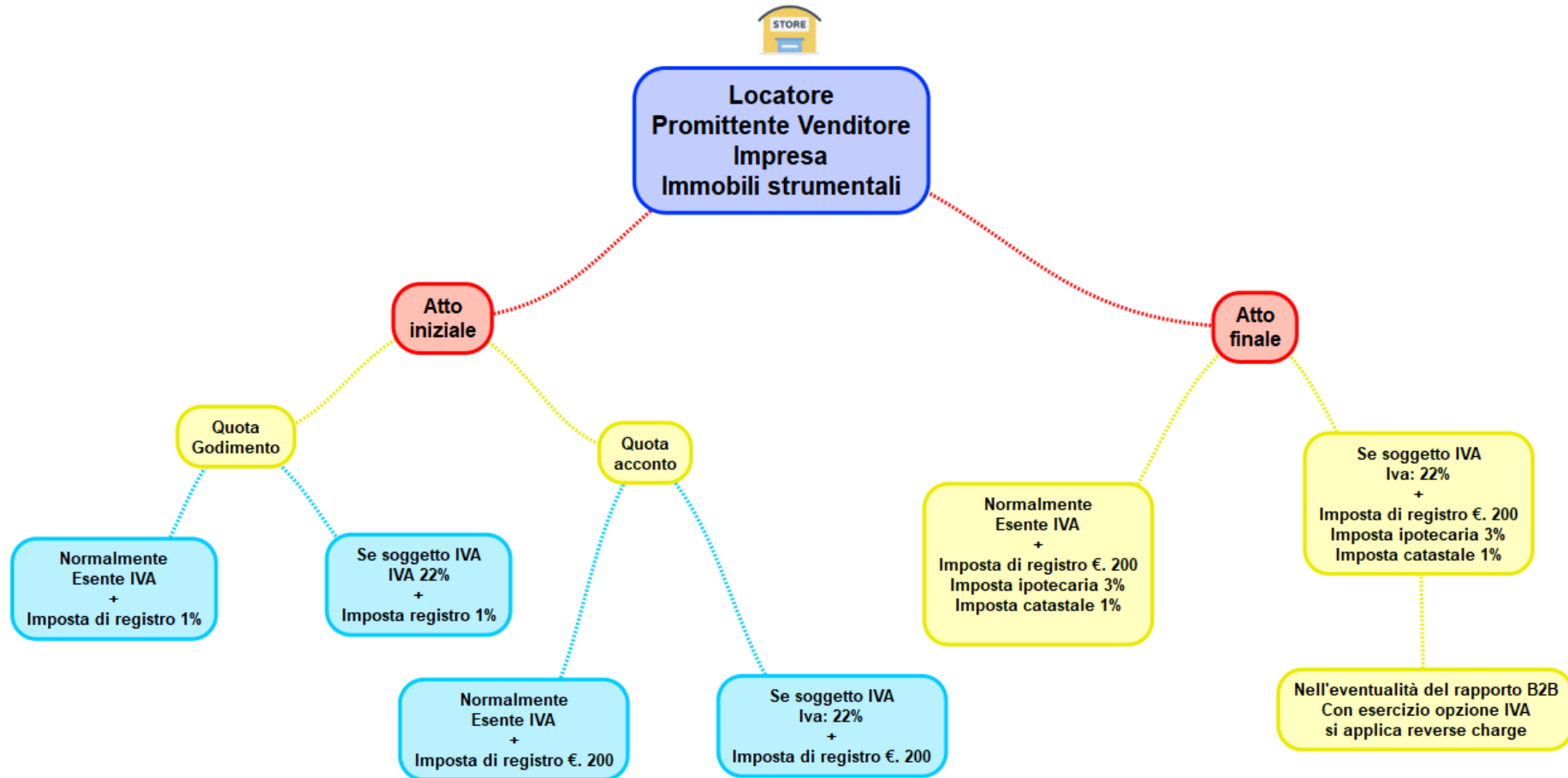
Atto finale

La quota derivante dalla vendita per una società determinerà un prezzo considerato componente positivo di reddito in caso di immobili «merce» a rimanenza o rappresenterà la base di calcolo per le plusvalenza in caso di bene «cespite».

In entrambi i casi se determinerà un «utile» risulterà tassato secondo aliquote ordinarie IRPEF, IRES, IRAP.

Imposte indirette

Locatore/promittente venditore che agisce nell'esercizio di impresa (soggetto iva) per immobili strumentali - Imposte indirette



Imposte indirette

Locatore/promittente venditore che agisce nell'esercizio di impresa (soggetto iva) per immobili strumentali

Atto iniziale

Bisogna distinguere, ai fini fiscali, tra:

- *Quota «godimento»* rientra «normalmente» tra le operazioni esenti IVA sarà assoggettata ad imposta di registro con aliquota dell' 1%. Il locatore, però, può optare per il regime di imponibilità IVA quindi IVA del 22%, ed imposta di registro proporzionale dell'1%.

- *Quota «acconto»* rientra «normalmente» tra le operazioni esenti IVA salvo se il locatore e' l'impresa che ha costruito/ristrutturato l'immobile in rent to buy e la vendita viene eseguita entro 5 anni dalla costruzione/ristrutturazione oppure se oltre i 5 anni abbia optato per il regime IVA

Nel caso in cui il locatore sia diverso dall'impresa di costruzione, il regime di imponibilità IVA e' applicabile su opzione.

Nel caso di opzione IVA e rapporto B2B si applica IVA in regime di reverse charge.

La componente imputabile a prezzo sara': in esenzione IVA soggetta ad imposta di registro fissa €. 200, In caso di imponibilità IVA sara' soggetta ad IVA del 22%, e imposta di registro fissa €. 200.

Atto finale

La cessione di un fabbricato strumentale rientra tra le operazioni esenti IVA tranne nei casi in cui il locatore è l'impresa che ha costruito/ristrutturato e la vendita venga fatta entro 5 anni dalla costruzione o dal recupero, con aliquota IVA 22%, nell'eventualità invece che avvenga successivamente l'IVA risulterà applicabile per opzione.

Nel caso in cui il locatore sia diverso dall'impresa di costruzione, il regime di imponibilità IVA e' applicabile su opzione

Nel caso di opzione IVA e rapporto B2B si applica IVA in regime di reverse charge

Il prezzo di cessione in caso di esenzione IVA e' assoggettato ad imposta fissa di registro, euro 200 ad imposta ipotecaria 3%, ad imposta catastale al 1%.

Nel caso di imponibilità IVA ad IVA al 22%, ad imposta di registro in misura fissa, euro 200, ad imposta ipotecaria 3% ed imposta catastale al 1%.



Imposte dirette (IRPEF, IRES, IRAP)

Atto iniziale

La componente dei canoni da imputare a «godimento», rientra nella logica del normale «ricavo» che rappresenta componente positiva di reddito sia ai fini IRPEF, IRES e IRAP. da imputare per competenza ad ogni singolo esercizio fiscale

La componente dei canoni da imputare ad acconto del prezzo di vendita non assume rilevanza ai fini reddituali e viene considerata unicamente un voce patrimoniale.

Atto finale

La quota derivante dalla vendita per una società determinerà un prezzo considerato componente positivo di reddito in caso di immobili «merce» a rimanenza o rappresenterà la base di calcolo per le plusvalenza in caso di bene «cespite».

In entrambi i casi se determinerà un «utile» risulterà tassato secondo aliquote ordinarie IRPEF, IRES, IRAP.




VA PRECISATO CHE:

Nel periodo dell'utilizzo:

*-**l'IMU** è a carico del locatore*

*-**TASI** invece è a carico di entrambe le parti secondo le disposizioni locali vigenti*

*-**TARI** e' a carico del locatario che, in quanto detentore dell'immobile, si avvale del servizio di raccolta dei rifiuti,*



E per finire un accenno alla provvigione del mediatore...

Ricordiamoci **SEMPRE** che deve essere negoziata con le parti, non esistono minimi e massimi!

A titolo di esempio, possiamo calcolarla:

Sul prezzo finale di cessione e versata al momento della stipula del RTB

Sul valore della locazione e versata al momento della stipula del RTB

Calcolata sul valore di vendita e ripartita pro quota durante tutti gli anni del RTB e se il locatario acquisterà l'immobile un bonus percentuale in sede di acquisto dell'immobile

Sono solo dei semplici esempi,
RICORDIAMO che è fondamentale **NEGOZIARE** il compenso di mediazione
in termini sia di importo che di modalità di pagamento
e come tutto il RTB abbiamo la possibilità di creare un sistema che accontenti le parti



Ci vediamo al corso, dove impareremo a

- creare gli scenari e le simulazioni
- scrivere un contratto RTB
- calcolare le provvigioni
- e... molto altro!

Dott. Matteo Senna
Studio Senna di Senna M.
Via Larga 31 – 20131 MILANO



COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945

