

RENT TO BUY

Cos'è ?

IL «RENT TO BUY» OVVERO LA «LOCAZIONE PREPARATORIA ALL'ACQUISTO»

è un "programma preparatorio all'acquisto" con il quale due parti si accordano per trasferire il godimento di un bene immobile a fronte della corresponsione di canoni periodici con il contestuale impegno di una o di entrambe le parti al trasferimento del diritto di proprietà in un momento successivo.

Il saldo del prezzo convenuto per la vendita del bene e' determinato alla stipula del contratto di «rent to buy» e potrà tener conto in tutto od in parte dei canoni che saranno pagati per il godimento del bene

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

Il decreto «Sblocca Italia» (Art. 23)

L'Art. 23 del DL 133/2014 ha previsto una specifica disciplina per i contratti «di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili»

- ù La nuova disciplina concerne ogni tipo di immobile, non distinguendo tra **fabbricati abitativi** o **strumentali**, né tra fabbricati e terreni;
- ù Le parti possono essere sia **privati** che **imprese** che **professionisti**;
- ù Il decreto ha previsto che i contratti «rent to buy» siano **trascritti** ai sensi dell'Art. 2645-bis c.c. , in questo modo si estendono al contratto le **garanzie** disposte dal codice civile in caso di trascrizione del preliminare;
- ù **La trascrizione** è possibile soltanto in presenza di contratto formato per atto pubblico o scrittura privata autenticata in base all' Art. 2657 c.c.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

Il decreto «Sblocca Italia»

L'Art. 23 del DL 133/2014 ha previsto una specifica disciplina per i contratti «di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili»

- ù La trascrizione del contratto «effetto prenotativo» ai sensi dell' Art. 2645-bis c.c. tutela il promittente acquirente da eventuali iscrizioni eseguite contro il promittente venditore successive alla prima trascrizione.
- ù Per il «rent to buy» i termini di durata massima dell' «effetto prenotativo» sono aumentati a tutta la durata del contratto di locazione (ma per un periodo non superiore ai 10 anni) mentre per il compromesso opera solo se la trascrizione dell'atto definitivo avvenga entro un anno dalla data convenuta per la stipula o comunque entro tre anni dalla trascrizione.

RENT TO BUY

La Fiscalità

Il decreto «Sblocca Italia» non interviene sulla disciplina dei profili fiscali dei contratti in esame

L'agenzia delle Entrate
COLMA la lacuna

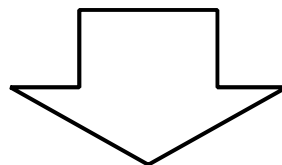
ü CIRCOLARE nr. 4 del 19 febbraio 2015

RENT TO BUY

La Fiscalità

RENT TO BUY

Circolare Agenzia entrate
Illustra il trattamento
fiscale relativo :



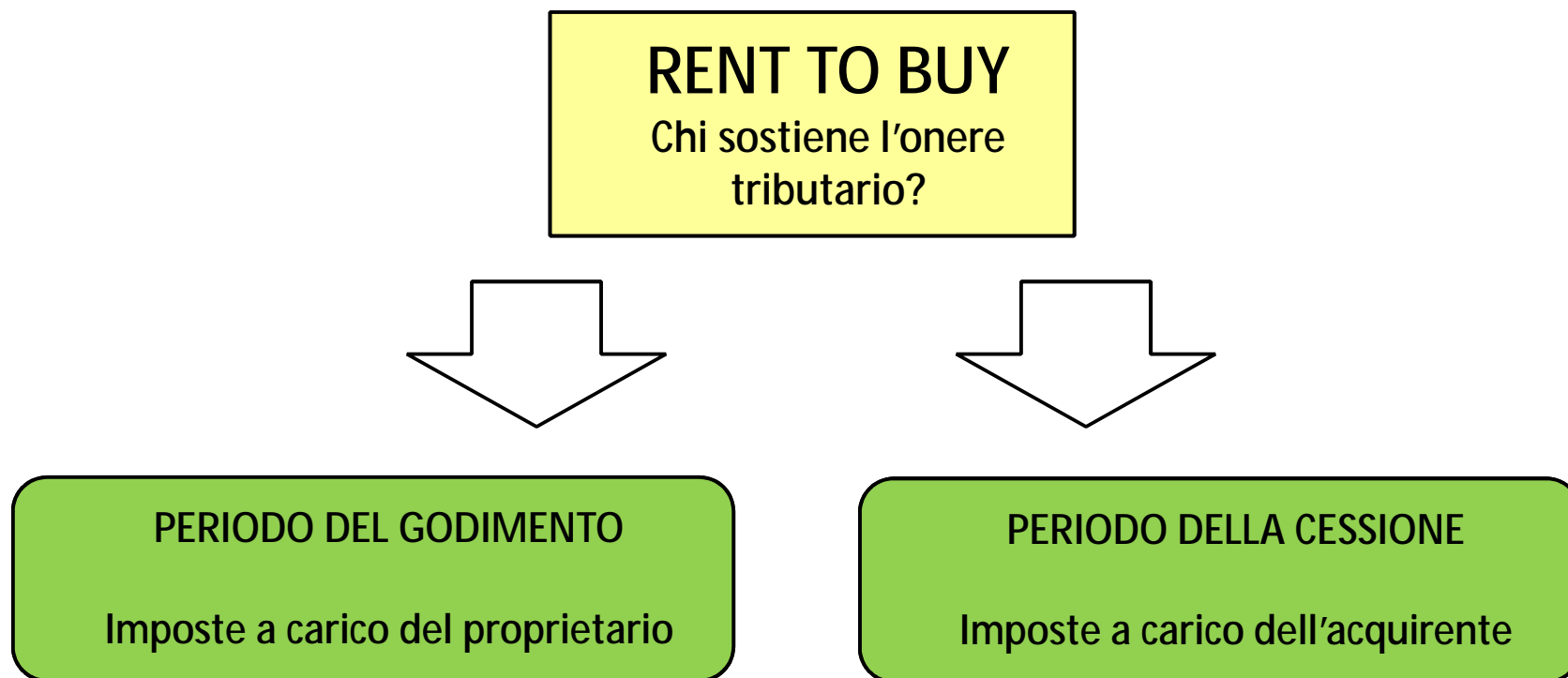
- A) Alla QUOTA di canone corrisposta per il godimento dell'immobile
- B) Alla QUOTA di canone corrisposta a titolo di anticipazione del corrispettivo
- C) Al successivo trasferimento dell'immobile
- D) Alle somme restituire, in caso di mancata conclusione del contratto di compravendita

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

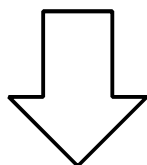
La Fiscalità



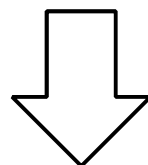
RENT TO BUY

La Fiscalità

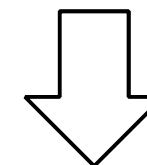
Le 3 fasi del contratto RENT TO BUY



1. PERIODO DEL
GODIMENTO –
pre cessione



2. PERIODO
DELLA
CESSIONE



3. EVENTUALE
MANCATA
CESSIONE

RENT TO BUY

La Fiscalità

1° FASE

periodo del godimento – Pre cessione

CANONE – TASSAZIONE DELLE 2 QUOTE IN BASE ALLA FUNZIONE

QUOTA RELATIVA AL GODIMENTO	TASSAZIONE PROPRIA DELLA LOCAZIONE
QUOTA ANTICIPO SUL CORRISPETTIVO	TASSAZIONE PROPRIA DELLA CESSIONE DI IMMOBILI

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

1° FASE – Tassazione – Concedente in regime di impresa -
periodo del godimento – Pre cessione

QUOTA – CANONE DI GODIMENTO	
IMPOSTE DIRETTE/IRAP	<u>IMMOBILI MERCE/STRUMENTALI PER NATURA</u> <ul style="list-style-type: none">• Canoni (al netto della parte acconto prezzo) contabilizzati per competenza
	<u>IMMOBILI PATRIMONIO</u> <ul style="list-style-type: none">• maggior valore tra canone locazione e rendita catastale

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

1° FASE – Tassazione – Concedente in regime di impresa -
periodo del godimento – Pre cessione

QUOTA – CANONE DI GODIMENTO	
IVA	<u>ABITATIVI</u> <ul style="list-style-type: none">• Naturale regime di esenzione art. 10 co.1 nr. 8 Dpr. 633/72• Opzione per l'imponibilità per l'impresa costruttrice o di ripristino
	<u>STRUMENTALI</u> <ul style="list-style-type: none">• Naturale regime di esenzione art. 10 co.1 nr. 8 Dpr. 633/72• Opzione per l'imponibilità per tutti i soggetti

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

1° FASE – Tassazione – Concedente in regime di impresa -
periodo del godimento – Pre cessione

QUOTA – CANONE DI GODIMENTO	
REGISTRO	<u>ABITATIVI</u> <ul style="list-style-type: none">• Se esenti iva 2% proporzionale• Se imponibili iva Imposta fissa 67
	<u>STRUMENTALI</u> <ul style="list-style-type: none">• Se esenti iva 1% proporzionale• Se imponibili iva 1% proporzionale

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

1° FASE – Tassazione – Concedente in regime di impresa -
periodo del godimento – Pre cessione

QUOTA – CANONE – ACCONTO SUL PREZZO

IVA

ABITATIVI

- Naturale regime di esenzione art. 10 co.1 n. 8bis Dpr. 633/72
- Obbligo imponibilità iva per impresa costruttrice entro i 5 anni
- Opzione per l'iva per l'impresa costruttrice oltre i 5 anni

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

1° FASE – Tassazione – Concedente in regime di impresa -
periodo del godimento – Pre cessione

QUOTA – CANONE – ACCONTO SUL PREZZO	
IVA	<p><u>STRUMENTALI</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Naturale regime di esenzione art. 10 co.1 n. 8ter Dpr. 633/72• Obbligo imponibilità iva per impresa costruttrice entro i 5 anni• Opzione per l'iva per tutti i soggetti
REGISTRO	• SE IMPONIBILE IVA imposta fissa 200

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

**1° FASE – Tassazione – Concedente NO regime di impresa
periodo del godimento – Pre cessione**

QUOTA – CANONE DI GODIMENTO	
IMPOSTE DIRETTE	<ul style="list-style-type: none">• produce reddito fondiario
REGISTRO	<ul style="list-style-type: none">• 2% proporzionale (abitativi e strumentali)
QUOTA – CANONE ACCONTO PREZZO	
REGISTRO	<ul style="list-style-type: none">• 3% proporzionale (abitativi e strumentali) MINIMO 200

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

**2° FASE – Tassazione – Concedente in regime di impresa -
PERIODO DELLA CESSIONE**

TASSAZIONE	
IMPOSTE DIRETTE/IRAP	<u>IMMOBILI MERCE/STRUMENTALI PER NATURA</u> <ul style="list-style-type: none"> • Componente positivo di reddito da cessione
	<u>IMMOBILI PATRIMONIO e STRUMENTALE</u> <ul style="list-style-type: none"> • Plusvalenza (prezzo cessione – costo fiscale)
IVA	<ul style="list-style-type: none"> • Prezzo di cessione al netto degli acconti pagati (quota canone in conto prezzo)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

2° FASE – Tassazione – Concedente in regime di impresa -
PERIODO DELLA CESSIONE

TASSAZIONE	
REGISTRO	<u>ABITATIVI</u> <ul style="list-style-type: none">• Se cessione esente 9% o 2% (1° casa) minimo 1.000• Ipo-catastale 50 +50
	<u>STRUMENTALI</u> <ul style="list-style-type: none">• IMPOSTA REGISTRO FISSA 200• Ipo-catastale 3% + 1%

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

**2° FASE – Tassazione – Concedente NO regime di impresa
PERIODO DELLA CESSIONE**

TASSAZIONE	
IMPOSTE DIRETTE	Va dichiarato un reddito diverso se immobile ceduto entro i 5 anni Plusvalenza= prezzo di cessione - costo di acquisto
REGISTRO	<ul style="list-style-type: none">• se cessioni esenti 9% o 2% (1° casa) minimo 1.000• Ipo-catastali 50 + 50

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

3° FASE – EVENTUALE MANCATO TRASFERIMENTO Concedente reddito d'impresa

TASSAZIONE

**Mancato
esercizio del
diritto da parte
del conduttore
(art. 23 co 1bis)**

IMPOSTE DIRETTE/IRAP

- Assume rilevanza reddituale per il concedente la sola quota di canone in conto prezzo versata dal conduttore e trattenuta dal concedente (se contrattualmente previsto)

IVA

- Il concedente emette note di variazione a favore del conduttore per gli importi restituiti
- Per la parte trattenuta, contrattualmente prevista, il concedente emetterà fattura con iva al 22% costituendo il corrispettivo del diritto di acquisto

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

3° FASE – EVENTUALE MANCATO TRASFERIMENTO Concedente reddito d'impresa

TASSAZIONE

Risoluzione per inadempimento (art. 23 co 5)

IMPOSTE DIRETTE/IRAP

Risoluzione per inadempimento del concedente

- Il trasferimento non si perfeziona e pertanto non emerge alcun componente positivo per il concedente
- Il concedente e' tenuto a restituire gli acconti prezzo con l'aggiunta degli interessi legali

Risoluzione per inadempimento del conduttore

- Per il concedente non emerge alcun ricavo/plusvalenza
- Assume rilevanza reddituale la parte dei canoni in conto prezzo non restituiti come da clausole contrattuali

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

3° FASE – EVENTUALE MANCATO TRASFERIMENTO Concedente reddito d'impresa

TASSAZIONE

<p>Risoluzione per inadempimento (art. 23 co 5)</p> <p>IVA</p>	<p><u>Risoluzione per inadempimento del concedente</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Il concedente provvede all'emissione delle note di variazione a favore del conduttore per gli importi restituiti – deve restituire anche gli interessi legali <p><u>Risoluzione per inadempimento del conduttore</u></p> <ul style="list-style-type: none">• il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità se non convenuto diversamente in contratto• Il concedente emette note di variazione a rettifica del regime impositivo originariamente applicata ai canoni in conto prezzo per annotarle come importi esclusi da iva ex art. 15 Dpr. 633/72 (risarcimento, penalità)
--	---

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

3° FASE – EVENTUALE MANCATO TRASFERIMENTO Concedente NO reddito d'impresa

TASSAZIONE	
<p>Mancato esercizio del diritto da parte del conduttore (art. 23 co. 1bis)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le quote dei canoni in conto prezzo restituite non assumono rilevanza reddituale tranne che per la parte, contrattualmente prevista, trattenuta dal proprietario per il quale diviene <u>reddito diverso</u> <u>No restituzione dell'imposta di registro 3% pagata</u>
<p>Risoluzione per inadempimento (art. 23 co. 5)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le quote dei canoni imputate ad acconto prezzo trattenute dal concedente a titolo di indennità costituiscono <u>reddito diverso</u>

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Scolari & Partners srl

Via Ramazzotti – 20

21047 - Saronno

Tel. 0225060267 – Fax 0225060260

www.sptal.com

www.mastroiannitributarista.it

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013