



Direzione Centrale Normativa

Settore Imposte sui redditi e sulle
attività produttive

Ufficio Reddito d'impresa

Roma,

13 FEB. 2014

ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
VIA LARIO 15
20900 MONZA (MB)

Prot.

OGGETTO: *Consulenza giuridica n. 954-63/2013*
Associazione/Ordine ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E
DEGLI ESPERTI CONTABILI
Codice Fiscale 94609570158
Istanza presentata il 23/08/2013

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione del DPR n. 917 del 1986, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili evidenzia come talune imprese costruttrici abbiano elaborato nuovi schemi contrattuali atipici quali la locazione immobiliare ad uso abitativo con facoltà di acquisto da parte del conduttore. Questa formula contrattuale consente "al costruttore di affittare l'immobile recuperando una parte dei costi sostenuti, bloccare il prezzo fino a quando il conduttore non avrà valutato con maggior calma l'investimento, lasciando a quest'ultimo un congruo lasso di tempo durante il quale selezionare le fonti di

finanziamento più favorevoli sul mercato del credito".

La proposta contrattuale consiste "nella contestuale sottoscrizione di due contratti:

- un contratto di locazione ad uso abitativo, che prevede la corresponsione di un canone annuo di locazione, il richiamo al contratto di opzione di cui al punto successivo e la precisazione che l'eventuale cessazione del contratto di locazione comporta la cessazione anche del citato contratto;
- un ulteriore contratto (.) di opzione, che contiene la facoltà del conduttore di comunicare, nel corso della locazione, l'intenzione di acquistare l'immobile locato, la corresponsione di una rata mensile a titolo di acconto sul prezzo dell'eventuale acquisto, il corrispettivo relativo all'eventuale vendita e la previsione che, in caso di acquisto, il corrispettivo stabilito in tale contratto sia decurtato sia degli acconti sul prezzo che dei canoni di locazione pagati sino al momento dell'opzione".

In definitiva, dalla proposta contrattuale emerge che:

1. Il conduttore ha il diritto di manifestare - entro un determinato termine - la propria volontà di acquistare l'immobile oggetto della locazione;
2. Il locatore ha l'obbligo di cedere l'immobile al prezzo stabilito nel contratto di opzione;
3. In caso di esercizio del diritto di acquisto, il corrispettivo stabilito per la vendita è decurtato sia degli acconti sul prezzo sia dei canoni di locazione.

Nel contratto non è prevista alcuna clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti contraenti e, conseguentemente, l'eventuale compravendita dell'immobile si realizza solo nel momento in cui il conduttore decide di esercitare il diritto di acquisto.

Tanto premesso, l'istante chiede chiarimenti in merito al trattamento fiscale, ai fini IRES e IVA, applicabile alla fattispecie in esame ed, in particolare, se l'effetto traslativo della proprietà dell'immobile, di per sé eventuale, coincida con il momento in cui il conduttore decida di acquistare l'immobile utilizzato.

Al riguardo, l'istante evidenzia che da un punto di vista contabile l'immobile dovrebbe

risultare iscritto nel bilancio del proprietario tra le immobilizzazioni materiali, mentre gli acconti sul prezzo dovrebbero rappresentare dei debiti verso il conduttore; solo al momento del riscatto dell'immobile da parte del conduttore, infine, dovrebbe emergere contabilmente il componente straordinario rappresentato da una minusvalenza o da una plusvalenza.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Ai fini IRES l'istante ritiene che "il passaggio della proprietà sarebbe eventuale e interverrebbe solo nel momento in cui è esercitata la facoltà di riscatto del bene". Di conseguenza, il locatore "fatturerebbe per competenza i canoni di locazione" e, "nel periodo d'imposta in cui si dovesse realizzare il trasferimento della proprietà (in conseguenza dell'esercizio dell'opzione), realizzerebbe una componente straordinaria di reddito pari alla differenza tra il prezzo di cessione pattuito nel contratto d'opzione al netto dei canoni incassati sino all'esercizio dell'opzione, ed il valore di carico dell'immobile".

Ai fini IVA, l'istante ritiene che "all'atto della sottoscrizione dei citati contratti, in particolare del contratto concedente l'opzione così formulato, non si realizzi alcuna cessione di beni in quanto la vendita dell'immobile è eventuale e potrà ritenersi effettuata solo se e quando il conduttore avrà esercitato la facoltà riconosciutagli".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si osserva che da un punto di vista contabile la fattispecie contrattuale è rappresentata dall'istante come un'operazione di:

- locazione operativa, per i periodi precedenti l'esercizio dell'opzione di acquisto da parte del conduttore;
- vendita, nel momento in cui è (eventualmente) esercitata l'opzione di acquisto dal conduttore.

In altri termini, il proprietario, durante il periodo di locazione, rileva i canoni di locazione e contabilizza gli acconti sul prezzo come dei debiti verso il conduttore mentre solo nella successiva (ed eventuale) fase di vendita dell'immobile emerge il componente straordinario di reddito.

Ciò premesso, si evidenzia che il presente parere viene reso sulla base della rappresentazione fornita dall'istante e nel presupposto che l'impostazione contabile adotta sia corretta. Si ricorda che, in questa sede, si prescinde da ogni valutazione circa le caratteristiche della proposta contrattuale in esame che involgono valutazioni di fatto esercitabili in sede di controllo.

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 (.) della stipulazione dell'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 (cfr. risoluzione n. 338/E del 1° agosto 2008).

Sulla base di quanto descritto dall'istante, nella fattispecie in esame si è in presenza di un negozio complesso che, oltre alla locazione 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 sia degli acconti sul prezzo sia dei canoni di locazione pagati sino al momento dell'opzione.

Non si rileva alcun vincolo che obblighi entrambe le parti del contratto al trasferimento della proprietà dell'immobile, ma è presente una opzione di acquisto attribuita ad una sola delle parti (il conduttore) che, qualora esercitata, obbliga la controparte (il locatore-proprietario) a cedere l'immobile e a "trasformare" i canoni di locazione già riscossi in anticipi sul prezzo complessivo di vendita.

Di conseguenza, lo schema giuridico rappresentato dall'istante, che come evidenziato trova conferma anche sul piano contabile, non è riconducibile alla locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e non trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 109, comma 2, lettera a), ultimo periodo.

Nei periodi precedenti all'esercizio dell'opzione d'acquisto da parte del conduttore l'unico negozio a cui possa attribuirsi rilievo giuridico è la locazione. In tali periodi, quindi, i relativi canoni concorrono alla formazione del reddito imponibile pro rata temporis, a norma dell'articolo 109 comma 1, lettera b), ultimo periodo, del TUIR.

Tenuto conto che, sulla base della rappresentazione fornita dall'istante, i beni oggetto del predetto contratto sono classificabili fra le immobilizzazioni materiali, si precisa quanto segue.

Qualora il conduttore eserciti l'opzione di acquisto - perfezionando, di conseguenza, il trasferimento di proprietà del bene - emerge un componente di reddito rilevante ai fini IRES pari alla differenza tra il prezzo di cessione, al netto dei proventi che già hanno concorso alla formazione del reddito imponibile nei periodi d'imposta precedenti a titolo di canoni di locazione, e il costo fiscale dell'immobile (cfr. articolo 86, comma 2 del TUIR).

Per quanto concerne i profili attinenti all'imposta sul valore aggiunto, si ritiene che la fattispecie prospettata, non contenendo una clausola di trasferimento della proprietà

vincolante per ambedue le parti, non sia riconducibile a una cessione di beni, ai sensi dell'art. 2, comma 2, n. 2, del D.P.R. n. 633 del 1972.

Sarà, pertanto, applicabile, in primo luogo, la disciplina Iva del contratto di locazione, con la conseguenza che i canoni di locazione pagati dal conduttore saranno rilevanti, ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.P.R. n. 633 del 1972, all'atto del pagamento.

Successivamente, in caso di esercizio dell'opzione da parte del conduttore, sarà applicabile anche la disciplina Iva della cessione.

Il momento di effettuazione dell'operazione di compravendita immobiliare sorge, ai sensi dell'art. 6, primo comma, del D.P.R. n. 633 del 1972, quando si perfeziona, per effetto della dichiarazione dell'opzionario, il contratto definitivo.

Ai sensi dell'art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 633 del 1972, il versamento di acconti di prezzo rappresenta l'anticipazione del corrispettivo pattuito e, pertanto, assume rilevanza ai fini Iva, con il conseguente obbligo per il promittente venditore di emettere la relativa fattura con addebito dell'imposta. L'aliquota applicabile è quella vigente al momento del pagamento dell'acconto. Tuttavia, come chiarito con la Risoluzione del 7 dicembre 2000, n. 187, in relazione alle fatture emesse in sede di preliminare è possibile operare una variazione in diminuzione dell'imposta, ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. n. 633 del 1972, a prescindere dal limite temporale di un anno dal momento di effettuazione dell'operazione, qualora l'acquirente, successivamente alla fatturazione degli acconti con aliquota Iva del 10% (ai sensi del n. 127-undecies della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R.) sia venuto in possesso, all'atto della stipula del contratto definitivo, dei requisiti soggettivi "prima casa" occorrenti per accedere all'aliquota agevolata del 4% (ai sensi del n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R.).

Per quanto riguarda la corretta determinazione della base imponibile relativa alla cessione dell'immobile, occorre fare riferimento all'articolo 13 del D.P.R. n. 633 del 1972, che, al primo comma, stabilisce che *"La base imponibile delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi è costituita dall'ammontare complessivo dei*

corrispettivi dovuti al cedente o prestatore secondo le condizioni contrattuali".

Il contratto preliminare stabilisce che il prezzo della cessione, così come determinato, deve essere corrisposto al netto di quanto già versato, non solo a titolo di acconti sul prezzo, ma anche per i canoni di locazione; sicché, sulla base delle condizioni contrattuali, si ritiene che il corrispettivo da assoggettare ad IVA sia costituito dalla differenza tra il prezzo pattuito (al netto degli acconti sul prezzo) e i canoni di locazione pagati dal conduttore sino all'esercizio dell'opzione di acquisto.

Del resto, i canoni di locazione versati dal conduttore e considerati come acconto sul prezzo di vendita, hanno già avuto una loro rilevanza ai fini dell'IVA (eventualmente anche in regime di esenzione), e non è consentito assoggettare due volte ad imposizione uno stesso corrispettivo.

Pertanto, nel rispetto dell'inderogabile divieto di doppia imposizione, la scrivente ritiene che la base imponibile ai fini dell'IVA della cessione dell'immobile sarà determinata dalla differenza tra il prezzo di vendita pattuito (al netto degli acconti) ed i canoni di locazione già corrisposti alla data della cessione stessa.



IL DIRETTORE CENTRALE AGGIUNTO

Giovanni Spalletta

