

COMUNICATO STAMPA

Acquistare casa pagando rate d'affitto I chiarimenti delle Entrate sul regime fiscale da applicare

Pronte le indicazioni sulla disciplina fiscale, ai fini delle imposte dirette e indirette, da applicare in riferimento al *rent to buy*, formula innovativa che designa specifici contratti di godimento, cioè di locazione, che le parti sottoscrivono in vista della successiva vendita del medesimo immobile all'affittuario. In particolare, con la circolare n. 4/E di oggi, l'Agenzia delle Entrate definisce aliquote e modalità del regime fiscale da utilizzare per la tassazione del nuovo schema contrattuale (articolo 23, DI n. 133/2014).

Tassazione a due vie, la finalità della quota di canone pagata dall'affittuario fa la differenza - In sostanza, spiega il documento di prassi, il trattamento fiscale da applicare al canone corrisposto dal locatario deve essere diversificato tenendo conto della funzione specifica, per il godimento dell'immobile o come acconto sul prezzo finale di trasferimento, per la quale le somme sono pagate dall'affittuario al proprietario. Nel primo caso quindi, prosegue la circolare, trovano applicazione le disposizioni previste per i contratti di locazione, sia per le imposte dirette che per quelle indirette, mentre per la quota di canone versata come anticipazione del corrispettivo pattuito per la vendita dell'immobile si applicherà la normativa fiscale prevista per gli acconti-prezzo.

Il *rent to buy* e l'opzione per l'imponibilità Iva – Nel quadro della formula di contrattazione del *rent to buy*, la circolare chiarisce che i canoni di locazione versati per il godimento di un fabbricato abitativo rientrano tra le operazioni esenti da Iva, salvo l'ipotesi in cui il concedente sia un'impresa di costruzione o di ripristino e opti per il regime di imponibilità Iva. Lo stesso regime di esenzione si applica anche ai canoni versati per la locazione di fabbricati strumentali, con la possibilità di optare per il regime di imponibilità da parte di tutti i soggetti passivi e non solo per le imprese di costruzione e di ripristino.

Aliquote Iva e imposta di registro per il proprietario/concedente in regime di impresa – In dettaglio, nei casi in cui l'operazione sia imponibile ai fini dell'Iva, le aliquote applicabili alla quota di canone pagata come acconto per la successiva acquisizione dell'immobile sono le seguenti: aliquota ridotta del 4% se il futuro acquirente dichiara di poter beneficiare dei requisiti "prima casa" e se si tratta di case classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9; aliquota ridotta del 10%, se si tratta di case di abitazione che hanno la medesima classificazione catastale di quelle che possono fruire dell'agevolazione "prima casa"; aliquota del 22% per gli immobili classificabili nella categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per gli immobili strumentali. Riguardo l'imposta di registro, la misura è determinata in base al regime Iva applicabile. Per gli acconti prezzo soggetti ad Iva, l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di 200 euro. Per quanto attiene, invece alla quota di canone corrisposta quale acconto-pezzo, per gli immobili abitativi esenti Iva si applica

l'imposta di registro con aliquota del 2%, mentre se è imponibile Iva, perché il concedente, cioè il potenziale venditore, ha espresso tale opzione, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa (67 euro se il contratto è stipulato per scrittura privata, 200 euro se formato per scrittura privata autenticata o è redatto in forma pubblica). Per gli immobili strumentali, in deroga al principio di alternatività Iva/Registro, l'imposta di registro è applicata in misura proporzionale (1%), indipendentemente dal regime Iva di imponibilità o di esenzione cui l'operazione è soggetta.

Se il proprietario/concedente non opera in regime d'impresa – Se il venditore non è un imprenditore ma un soggetto Irpef, sulla quota percepita del canone per la concessione in godimento, cioè per l'affitto, è applicata la disciplina fiscale dei redditi fondiari, mentre la misura dell'imposta di registro è proporzionale ed è pari al 2%, sia per gli immobili strumentali che abitativi. Comunque, è utile ricordare che, ove ricorrano i presupposti, per i soggetti Irpef è aperta la *chance* di optare per il regime della “cedolare secca”.

Imposte dirette, Iva e registro all'atto del trasferimento dell'immobile – Per il proprietario in regime d'impresa si rileverà, al momento del trasferimento di proprietà dell'immobile, un incremento del reddito pari alla differenza tra il prezzo di cessione, al lordo degli acconti, e il costo fiscale dell'immobile. Ai fini Iva, invece, la base imponibile su cui applicare l'imposta sarà data dal prezzo della cessione al netto dei soli acconti sulla vendita pagati fino a quel momento dal nuovo proprietario, cioè dall'ex-affittuario, esclusi quindi quelli versati per il mero godimento dell'immobile. Riguardo le imposte di registro, ipotecaria e catastale, ai trasferimenti dei fabbricati strumentali rilevanti ai fini Iva (in regime di esenzione o imponibilità) si applica l'imposta di registro fissa di 200 euro e le imposte ipotecaria e catastale in misura rispettivamente pari all'1% e al 3%. Per i fabbricati abitativi in esenzione Iva l'imposta di registro è dovuta nella misura proporzionale del 9% o del 2%, con un minimo 1.000 euro, mentre le imposte ipotecaria e catastale sono in misura fissa pari a 50 euro ciascuna; se, invece, il trasferimento del fabbricato abitativo è imponibile Iva, per il principio di alternatività tra Iva e Registro, l'imposta di registro è fissa (200 euro) così come le imposte ipotecaria e catastale (sempre nella misura di 200 euro ciascuna).

Se il proprietario/concedente non agisce in regime di impresa – In questo caso, il corrispettivo del trasferimento dell'immobile è tassato come una *plusvalenza* realizzata mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, se la cessione interviene entro cinque anni dall'acquisto. Le quote di canone incassate come acconto-prezzo saranno assoggettate alla disciplina dei redditi diversi e diventeranno imponibili al momento della cessione effettiva dell'immobile. Per le cessioni fuori campo Iva, prima casa e altro, l'imposta di registro sarà del 2% nel primo caso e del 9% nel secondo, mentre quella ipotecaria e catastale saranno versate in misura fissa di 50 euro in entrambi i casi.

Roma, 19 febbraio 2015