

CIRCOLARE N. 4/E



Direzione Centrale Normativa

Roma, 19 febbraio 2015

OGGETTO: *Regime fiscale applicabile, ai fini delle imposte dirette e delle imposte indirette, ai contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili - Articolo 23 del D.L. 12 settembre 2014, n.133*

PREMESSA	4
1. INQUADRAMENTO CIVILISTICO DEI CONTRATTI DI GODIMENTO IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA ALIENAZIONE DI IMMOBILI.....	5
2. DISCIPLINA FISCALE DEI CONTRATTI DI GODIMENTO IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA ALIENAZIONE DI IMMOBILI	7
3. FASE DI GODIMENTO DELL'IMMOBILE: TRATTAMENTO DEL CANONE PER GODIMENTO DEL BENE E ACCONTO PREZZO	8
3.1 Trattamento fiscale per i concedenti che agiscono in regime di impresa 	8
3.1.1 Imposte sui redditi e IRAP	8
3.1.2 Iva	10
3.1.3 Registro	13
3.2 Trattamento fiscale per i concedenti che non agiscono in regime di impresa	16
3.2.1 Imposte sui redditi.....	16
3.2.2 Registro	17
4. ESERCIZIO DEL DIRITTO DI ACQUISTO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE	19
4.1 Trattamento fiscale per i concedenti/venditori che agiscono in regime di impresa.....	19
4.1.1 Imposte sui redditi e IRAP	19
4.1.2 Iva	20
4.1.3 Registro, ipotecaria e catastale	20
4.2 Trattamento fiscale per i concedenti/venditori che non agiscono in regime di impresa.....	22
4.2.1 Imposte sui redditi.....	22
4.2.2 Registro, ipotecaria e catastale	23
5. MANCATO TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE E RESTITUZIONE DEGLI ACCONTI.....	25
5.1 Trattamento fiscale per i concedenti che agiscono in regime di impresa 	26

5.1.1 Imposte sui redditi e IRAP	26
5.1.1.1 Mancato esercizio del diritto di acquisto (articolo 23, comma 1-bis)	26
5.1.1.2 Risoluzione per inadempimento (articolo 23, comma 5)	27
5.1.2 Iva	28
5.1.2.1 Mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore (articolo 23, comma 1-bis)	28
5.1.2.2 Risoluzione per inadempimento (articolo 23, comma 5)	29
5.2 Trattamento fiscale ai fini delle imposte sui redditi per i soggetti che non agiscono in regime di impresa.	29
5.2.1 Mancato esercizio del diritto da parte del conduttore (articolo 23, comma 1-bis)	29
5.2.2 Risoluzione per inadempimento (articolo 23, comma 5)	30
5.3 Registro	30

PREMESSA

L'articolo 23 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 (di seguito *decreto*), convertito con la legge 11 novembre 2014, n. 164, ha introdotto nel nostro ordinamento la disciplina del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili.

Si tratta di una fattispecie contrattuale, diversa dalla locazione finanziaria, volta a conferire al conduttore l'immediato godimento dell'immobile, rinviando al futuro il trasferimento della proprietà del bene, con imputazione di una parte dei canoni al corrispettivo del trasferimento.

La nuova tipologia contrattuale introdotta con l'articolo 23, chiarisce la relazione illustrativa alla norma in commento, "*è a 'maglie larghe' per consentire all'autonomia privata di meglio modulare il contenuto del contratto in funzione delle specifiche esigenze e nell'ottica del miglior soddisfacimento degli interessi di entrambe le parti*".

Con la norma in esame si è inteso, pertanto, disciplinare il rapporto contrattuale nel periodo antecedente l'alienazione dell'immobile, pur lasciando ampi spazi all'autonomia delle parti.

Tale misura, che come chiarito dalla relazione illustrativa, è "*volta a favorire la ripresa delle contrattazioni immobiliari, soprattutto con riferimento a quelle categorie (di soggetti) che hanno maggiori difficoltà ad acquistare in contanti*", trova applicazione con riferimento a tutte le tipologie di immobili e, pertanto, sia per gli immobili strumentali che abitativi.

1. INQUADRAMENTO CIVILISTICO DEI CONTRATTI DI GODIMENTO IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA ALIENAZIONE DI IMMOBILI

L'articolo 23 individua, al comma 1, la nozione del contratto stabilendo che *“I contratti, diversi dalla 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, sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645 - bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile.”*

Tale disposizione stabilisce, dunque, la trascrizione dei contratti in questione secondo le regole previste dall'articolo 2645-*bis* del codice civile (di seguito c.c.), per i contratti preliminari di compravendita.

Si rammenta, infatti, che l'articolo 2645-*bis* c.c., prevede l'obbligo di trascrizione per i contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3), e 4) dell'articolo 2643 c.c., se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano se entro un anno dalla data convenuta dalle parti per la conclusione del contratto definitivo e, in ogni caso, entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo.

Gli effetti della trascrizione del contratto di godimento, con diritto di acquisto hanno, invece, una durata più ampia in quanto l'articolo 23 stabilisce, al comma 3, che il termine triennale di efficacia della trascrizione previsto per il contratto preliminare *“è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni”*.

Sono, inoltre, estesi ai contratti di godimento in esame gli effetti (di cui all'articolo 2644 del c.c.) della trascrizione prevista per il contratto di locazione ultranovennale (articolo 2643, comma 1, n.8 del c.c.), con l'intento di rendere anche il contratto in questione opponibile a terzi.

Per quanto attiene ai canoni, le parti contraenti definiscono la quota parte del canone da imputare al corrispettivo della vendita dell'immobile.

In applicazione della previsione recata dal comma 1-*bis* dell'articolo 23, le parti, inoltre, sono tenute ad indicare nel contratto la quota dei canoni imputata a corrispettivo che deve essere restituita in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto nei termini convenuti.

Particolare attenzione è posta, inoltre, dal legislatore alla disciplina della risoluzione per inadempimento contrattuale. La norma prevede, infatti, la risoluzione del contratto nel caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti in misura non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e fa propri, in via definitiva, e per l'intero i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto dal contratto. Qualora la risoluzione sia ascrivibile, invece all'inadempimento del concedente, è fatto obbligo allo stesso di restituire quella parte dei canoni imputata a corrispettivo, maggiorata degli interessi legali (articolo 23, comma 5, del *decreto*).

In sintesi, i contratti di godimento di immobili in funzione della successiva alienazione, disciplinati dall'articolo 23 in commento, sono caratterizzati dai seguenti elementi:

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

2. DISCIPLINA FISCALE DEI CONTRATTI DI GODIMENTO IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA ALIENAZIONE DI IMMOBILI

L'articolo 23 del *decreto*, nel definire gli elementi caratterizzanti del contratto di godimento in argomento, non individua la disciplina fiscale da applicare, ai fini delle imposte dirette e delle imposte indirette, per la tassazione dei contratti in argomento.

In via preliminare, si osserva che la disciplina in esame configura un negozio giuridico complesso caratterizzato:

- dal godimento dell'immobile, per i periodi precedenti l'esercizio del diritto di acquisto;
- dall'imputazione di una quota del canone a corrispettivo della successiva compravendita dell'immobile;
- dall'esercizio del diritto di acquisto (o eventuale mancato esercizio del diritto) dell'immobile.

Per quanto attiene al godimento dell'immobile, considerato che il contratto in esame comporta l'immediata concessione del godimento dello stesso a fronte del pagamento dei canoni, si ritiene che detto godimento deve essere assimilato, ai fini fiscali, alla locazione dell'immobile e, pertanto, per la quota di canone imputata al godimento dell'immobile trovano applicazione le disposizioni previste, sia ai fini delle imposte dirette che delle imposte indirette, per i contratti di locazione.

Con riferimento ai canoni corrisposti dal conduttore, l'articolo 23, comma 1, chiarisce che le parti imputano al corrispettivo del trasferimento una quota di canone indicata nel contratto. Tale quota di canone che ha natura di anticipazione del corrispettivo del trasferimento deve essere assimilato, ai fini fiscali, agli acconti prezzo della successiva vendita dell'immobile.

In sostanza, il trattamento fiscale da applicare al canone corrisposto dal conduttore deve essere diversificato in considerazione della funzione (godimento dell'immobile e acconto prezzo) per la quale dette somme sono corrisposte.

In caso di esercizio del diritto di acquisto dell'immobile trova applicazione la normativa prevista, sia ai fini delle imposte dirette che delle imposte indirette, per i trasferimenti immobiliari.

Con la presente circolare si forniscono, pertanto, di seguito chiarimenti in ordine al trattamento fiscale da applicare ai contratti in argomento con particolare riferimento:

- alla quota di canone corrisposta per il godimento dell'immobile;
- alla quota di canone corrisposta a titolo di anticipazione del corrispettivo;
- al successivo trasferimento dell'immobile;
- alle somme restituite in caso di mancata conclusione del contratto di compravendita.

3. FASE DI GODIMENTO DELL'IMMOBILE: TRATTAMENTO DEL CANONE PER GODIMENTO DEL BENE E ACCONTO PREZZO

3.1 Trattamento fiscale per i concedenti che agiscono in regime di impresa

3.1.1 Imposte sui redditi e IRAP

Il concedente che applica le regole previste nell'ambito del reddito d'impresa, durante il periodo di locazione, rileva i canoni di locazione e contabilizza gli acconti sul prezzo come debiti verso il conduttore, mentre solo nella successiva (ed eventuale) fase di vendita dell'immobile emerge il componente di reddito.

Ciò premesso, si evidenzia che 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).

Nella disciplina in esame, 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.

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 (il conduttore) che, qualora esercitato, obbliga la controparte (il 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, vale a dire:

- 1) nel caso di immobili merce o di immobili strumentali per natura, attribuendo rilevanza ai canoni *pro rata temporis*, a norma dell'articolo 109, comma 2, lettera b), ultimo periodo, del TUIR;
- 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 precedenti all'esercizio del diritto d'acquisto, l'unico negozio a cui possa attribuirsi rilievo giuridico è la locazione. Di conseguenza, il componente positivo derivante dalla locazione rileva per il concedente secondo le regole ordinarie che caratterizzano il tributo regionale.

3.1.2 Iva

In merito alla quota dei canoni versati per il godimento dell'immobile, atteso che i contratti in esame non contengono una clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti, si ritiene che la stessa non sia riconducibile ad una cessione di beni, ai sensi dell'art. 2, comma 2, n. 2, del D.P.R. n. 633 del 1972.

Pertanto, ancorché il nuovo schema contrattuale non sia civilisticamente riconducibile a contratti già esistenti, si dovrà applicare, in primo luogo, la disciplina IVA del contratto di locazione, con la conseguenza che i canoni relativi al godimento pagati dal conduttore saranno rilevanti, ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.P.R. n. 633 del 1972, all'atto del pagamento.

In proposito, occorre rilevare che la locazione di un fabbricato abitativo rientra, in via generale, tra le operazioni esenti di cui all'articolo 10, comma 1, n. 8, del D.P.R. n. 633 del 1972. In deroga a tale regola, è previsto che, qualora il locatore sia un'impresa costruttrice o di ripristino, lo stesso può optare per il regime di imponibilità. L'opzione per l'imponibilità IVA va sempre esercitata nello stesso contratto di godimento di cui all'articolo 23 in esame.

Anche per quanto concerne la locazione dei fabbricati strumentali, che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza trasformazioni

radicali, la stessa è, per regime naturale, esente, ma in questo caso esiste sempre la possibilità per il locatore di optare per l'imponibilità.

Per queste ultime locazioni, a differenza delle locazioni che hanno ad oggetto immobili abitativi, la facoltà di optare per il regime di imponibilità è, infatti, estesa a tutti i soggetti passivi proprietari di un immobile strumentale concesso in locazione e non solo alle imprese di costruzione o di ripristino.

La parte di canone pagata a titolo di acconto prezzo, ai sensi dell'art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 633 del 1972, rappresenta l'anticipazione del corrispettivo pattuito per il trasferimento e, pertanto, assume rilevanza ai fini IVA.

Il trattamento IVA applicabile a tali acconti è lo stesso che viene riservato ai corrispettivi per le cessioni degli immobili abitativi e strumentali.

In proposito, si ricorda che, alle cessioni di immobili ad uso abitativo, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-*bis*, del DPR n. 633 del 1972, si applica, in via generale, il 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. Decorso il quinquennio dal termine della costruzione o dagli interventi di recupero, le cessioni in parola sono soggette al regime naturale dell'esenzione, salvo opzione per l'imponibilità da parte dell'impresa di costruzione o di ripristino.

Alle cessioni di fabbricati strumentali si applica, invece, il successivo n.8-*ter* del citato articolo 10, comma 1, il quale prevede l'esenzione quale regime naturale, salva l'imponibilità obbligatoria 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.

Per i fabbricati strumentali resta, altresì, salva la possibilità, anche per imprese diverse da quelle di costruzione o di ripristino, di optare per il regime di imponibilità.

Nei casi in cui l'operazione sia imponibile ai fini dell'IVA, secondo le disposizioni sopra illustrate, le aliquote applicabili sono quelle vigenti al momento del pagamento dell'acconto, secondo le seguenti regole:

- 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 natura/classificazione catastale di quelli che potrebbero potenzialmente fruire dell'agevolazione '*prima casa*';
- aliquota ordinaria del 22%, per gli immobili classificabili nella categorie catastali sopra richiamate (A/1, A/8 e A/9) e per gli immobili strumentali.

Si ricorda che con diversi documenti di prassi (circolare 1 del 2 marzo 1994, risoluzione del 7 dicembre 2000, n. 187) è stato chiarito che è sempre possibile operare una variazione (in aumento o in diminuzione) dell'imposta, ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. n. 633 del 1972, senza alcun limite temporale rispetto al momento di effettuazione dell'operazione, quando l'acquirente, successivamente alla fatturazione degli acconti con una certa aliquota (del 10 o del 4 per cento), all'atto della stipula del contratto definitivo, dichiara che si sono modificate le condizioni necessarie per accedere alle agevolazioni '*prima casa*'.

3.1.3 Registro

Com'è noto, ai fini dell'imposta di registro, gli articoli 20 e 21 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR) dettano i principi da applicare per stabilire la corretta tassazione degli atti.

In particolare, l'articolo 20 del TUR stabilisce che *“L'imposta è applicata secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici degli atti presentati alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente”*.

L'articolo 21 stabilisce, invece, che *“se un atto contiene più disposizioni che non derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, ciascuna di essa è soggetta ad imposta come se fosse atto distinto. Se le disposizioni contenute nell'atto derivano necessariamente per la loro intrinseca natura le une dalle altre, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo all'imposizione più onerosa”*.

Come si è avuto modo di chiarire con la circolare 7 ottobre 2001, n. 44, rilevano autonomamente, ai sensi dell'articolo 21, comma 1, del TUR, le singole disposizioni contenute nell'atto che siano espressione di una autonoma capacità contributiva.

Tali principi devono essere, dunque, osservati, al fine di stabilire la corretta tassazione da applicare ai contratti di godimento con diritto di acquisto.

In via preliminare, si precisa che 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 che se formati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.

Per quanto attiene alla misura della tassazione da applicare, nel periodo precedente l'esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, rileva, ai fini dell'imposta di registro:

- sia la concessione in godimento dell'immobile da parte del proprietario a fronte del pagamento di un corrispettivo (una quota del canone);

-sia la quota di canone destinata, nella misura indicata nel contratto, ad acconti prezzo, per la vendita dell'immobile.

Per quanto attiene alla disposizione che prevede la concessione del godimento dell'immobile a fronte della corresponsione di un canone, trovano applicazione le previsioni recate per i contratti di locazione di cui al combinato disposto degli articoli 3, 17 del TUR e articolo 5 della tariffa, parte prima, allo stesso allegata.

In applicazione di tali disposizioni, per il contratto di godimento che rientri nel campo di applicazione dell'IVA, trova applicazione la seguente disciplina:

- per i fabbricati abitativi, la misura dell'imposta di registro deve essere determinata in considerazione del regime IVA applicabile.

1. se il contratto è esente da IVA, si applica l'imposta di registro in misura proporzionale (2 per cento);
2. 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 (euro 67 se il contratto è stipulato per scrittura privata o euro 200 se il contratto è formato per scrittura privata autenticata o è redatto in forma pubblica).

Tipologia di fabbricati	IVA	Registro
<u>Abitativi</u>	Esente	<u>Proporzionale</u> (2%)
Abitativi	Imponibile	Imposta fissa (euro 67 o 200 a seconda della forma dell'atto)

Per gli immobili strumentali, in deroga al principio di alternatività IVA/Registro - ai sensi del combinato disposto dell'articolo 40 del TUR e dell'articolo 5, comma 1, lett. a-bis), della Tariffa, parte prima, del medesimo testo unico, il contratto sconta l'imposta di registro in misura proporzionale (1 per cento) indipendentemente dal regime IVA di imponibilità o di esenzione al quale l'operazione è soggetta.

Tipologia di fabbricati	IVA	Registro
Strumentali	Esente	Proporzionale (1%)
Strumentali	Imponibile	Proporzionale (1%)

La base imponibile è data dall'ammontare complessivo della quota dei canoni imputabile al godimento dell'immobile, per l'intera durata dello stesso, ai sensi dell'articolo 43, comma 1, lettera h), del TUR.

Ai sensi dell'articolo 17, comma 3, del TUR, l'imposta può essere assolta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto, ovvero sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno.

Per quanto attiene alle quote di canone da imputare a corrispettivo di vendita, soggette ad imposta sul valore aggiunto, in base al principio di alternatività IVA/Registro, di cui all'articolo 40 del TUR, l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di euro 200 (circolare 29 maggio 2013, n. 18).