

Iva e imposte dirette

IMMOBILI – LOCAZIONE

con PATTO di FUTURA VENDITA

CHIARIMENTI della C.M. 28/E/2011

di Sandro Cerato e Michele Bana

QUADRO NORMATIVO

L'affitto di un fabbricato con l'impegno, vincolante per entrambe le parti, del prossimo trasferimento della proprietà dello stesso costituisce una cessione di beni, e come tale **imponibile** ai fini Iva (**art. 2, co. 2, n. 2), D.P.R. 26.10.1972, n. 633 [CFF ● 202]**). Il momento rilevante è individuato nella **data di stipulazione della locazione**, e non in quella di definitiva cessione (**art. 6, co. 1, del predetto D.P.R. [CFF ● 206]**), come chiarito in passato dall'Amministrazione finanziaria (**RR.MM. 2.6.1983, n. 250873**

e **1.8.2008, n. 338/E**), e ribadito nella recente **C.M. 21.6.2011, n. 28/E (par. 1.5)**, anche nel caso in cui le parti siano una **cooperativa** edilizia a proprietà indivisa ed i propri soci.

Il medesimo principio è previsto per la **determinazione del reddito d'impresa**, che **esclude** la **rilevanza delle clausole di trasferimento** della proprietà (**art. 109, co. 2, D.P.R. 22.12.1986, n. 917 [CFF ● 5209]**), ma **non** ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro (**Cass. 20.8.2007, n. 17709**).

LOCAZIONE con PATTO RECIPROCO di FUTURA VENDITA: rappresenta un atto mediante il quale le parti, da un lato, dispongono di attribuire immediatamente il godimento in affitto di un bene e, dall'altro, si obbligano a stipulare, al termine della locazione, un contratto di alienazione del cespite oggetto della stessa.

La fattispecie contempla, pertanto, il **differimento del passaggio della proprietà**, analogamente alla vendita a rate con riserva della proprietà, da cui si distingue, tuttavia, per la configurazione di un **vero e proprio contratto di locazione**, e non di una mera dilazione.

La particolare struttura dell'operazione determina alcuni **peculiari effetti fiscali**, in termini di imposizione Ici ed Iva, nonché in sede di determinazione del reddito d'impresa.

ICI: il **presupposto** soggettivo del tributo, definito dall'art. 3, D.Lgs. 30.12.1992, n. 504 [CFF ● 4153], è stato ritenuto **sussistente** nel caso del **socio di cooperativa edilizia**, nell'intervallo tra l'assegnazione del bene e l'atto di acquisto della proprietà del bene, in quanto l'attribuzione riveste un ca-

attere meramente temporaneo e strumentale, in attesa del **compimento delle formalità traslative** (Cass. 10.9.2004, n. 18924).

Diversamente, è stata **esclusa** la **debenza** dell'Ici in capo all'**assegnatario** di un **alloggio di edilizia residenziale pubblica** concesso in **locazione con patto di futura vendita** (R.M. 18.10.2007, n. 5/DPF).

L'orientamento in parola trae origine da un principio ormai consolidato, formulato dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. 14.1.2005, n. 654 e 28.4.2003, n. 6588), secondo cui il locatario/futuro acquirente matura un **diritto personale di godimento** – consistente nella mera disponibilità del bene – e non reale, come, invece, richiesto dal co. 1 della predetta disposizione, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili: l'**effetto traslativo della proprietà non** presenta, infatti, **carattere automatico**, in quanto subordinato al formale compimento di uno specifico atto di trasferimento, a propria volta condizionato all'accertamento, da parte dell'ente trasferente, di tutti i presupposti richiesti dalla legge e dall'atto di assegnazione

per il passaggio di proprietà del bene (Cass. 9.10.2009, n. 21451).

Conseguentemente, l'obbligazione tributaria rimane a carico del proprietario, il cui assolvimento è, però, generalmente riaddebitato all'affittuario/futuro cessionario, ovvero incluso nel corrispettivo di alienazione preventivamente concordato tra le parti, come meglio illustrato nel prosieguo.

REGIME IVA: la locazione con patto reciproco di futura vendita costituisce, ai fini dell'applicazione dell'Iva, una **cessione di beni**, come espressamente previsto dall'art. 2, co. 2, n. 2), D.P.R. 633/1972 [CFF 202] e, quindi, rientrante nel **campo di applicazione dell'Iva**.

Il **momento impositivo** coincide con la **data di stipulazione della locazione**, in ossequio alla previsione di cui all'art. 6, co. 1, D.P.R. 633/1972 [CFF 206], nonostante gli effetti traslativi si producano successivamente.

Sul punto, si rammenta che la disposizione in parola, nel caso di beni immobili, attribuisce rilevanza alla **data della stipulazione** della cessione o, se posteriore, a quella di produzione dei corrispondenti **effetti traslativi o costitutivi**, ad **eccezione** di due casi:

- le **vendite con riserva di proprietà**;
- le **locazioni con clausola di trasferimento della proprietà** vincolante per entrambe le parti.

Il principio in parola trova, inoltre, riscontro nella prassi dell'Amministrazione finanziaria, secondo cui non rileva la data della successiva formazione dell'atto di trasferimento (R.M. 2.6.1983, n. 250873), neppure nel caso in cui il **contratto di affitto con patto reciproco di futura vendita** sia stipulato tra una **cooperativa edilizia a proprietà indivisa ed i propri soci** (C.M. 28/E/2011).

In altri termini, è stata **esclusa l'applicabilità della deroga** di cui all'art. 6, co. 2, lett. d-bis), D.P.R. 633/1972, in virtù della quale le operazioni di assegnazione in proprietà di case di abitazione, effettuate dalla cooperativa edilizia a proprietà divisa a beneficio dei propri soci, si considerano effettuate alla data del rogito notarile.

L'orientamento dell'Agenzia delle Entrate si fonda sulla considerazione che la locazione con patto reciproco di futura vendita **non** consiste in un **atto di assegnazione in proprietà**, bensì nell'attribuzione in **godimento** di un alloggio, seppure mediante un contratto recante una clausola, vincolante per entrambe le parti, che ne impone il trasferimento della proprietà.

A partire dalla **data di stipulazione** della

locazione in parola, sorge, pertanto, l'obbligo in capo al locatore/futuro venditore di emettere la relativa **fattura**, ai sensi dell'art. 21, D.P.R. 633/1972 [CFF 221], esponendo quale base imponibile, ovvero come importo della fattispecie esente, l'**intero prezzo pattuito** per la successiva cessione del fabbricato.

Qualora la determinazione del prezzo di cessione sia subordinata all'individuazione di alcuni elementi non ancora noti – come, ad esempio, l'Ici, la cui determinazione dipende dalla specifica aliquota deliberata dal Comune di competenza – la fattura potrà, tuttavia, essere **emessa entro il mese successivo** a quello in cui tali informazioni saranno conosciute, ai sensi del D.M. 15.11.1975 [CFF 780], con l'osservanza delle relative formalità (R.M. 338/E/2008).

La qualificazione di cessione di beni Iva e la relativa fatturazione dell'intero corrispettivo di vendita comportano, altresì, che il pagamento dei **canoni**, ritenuti una componente del prezzo di cessione già fatturato, siano **esclusi dal campo di applicazione** dell'imposta sul valore aggiunto (C.M. 28/E/2011).

Nel caso in cui il locatore/futuro cedente intenda, altresì, riaddebitare all'affittuario/prossimo acquirente le **spese accessorie collegate all'immobile concesso in godimento e promesso in vendita** (spese di manutenzione ordinaria a carico dell'utilizzatore, interessi passivi sul mutuo, Ici, ecc.), trova applicazione l'art. 3, co. 3, ultimo periodo, D.P.R. 633/1972 [CFF 203]: «*Le prestazioni di servizi rese o ricevute dai mandatarî senza rappresentanza sono considerate prestazioni di servizi anche nei rapporti tra il mandante ed il mandatario*».

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il **riaddebito** in parola, costituendo soltanto una componente tra le parti del contratto, è soggetto alla **medesima disciplina dell'operazione principale di locazione con patto reciproco di futura vendita** (R.M. 338/E/2008): imponibile Iva, oppure esenzione, qualora ne ricorrano i relativi presupposti di cui all'art. 10, co. 1, n. 8-bis) e 8-ter), D.P.R. 633/1972 [CFF 210].

Il predetto orientamento dell'Amministrazione finanziaria è ormai consolidato, in quanto risalente alla R.M. 11.2.1998, n. 6: la disposizione normativa di cui sopra omologa totalmente la natura dei servizi resi o ricevuti dal mandatario senza rappresentanza, quelli da lui prestati al mandante, «*che non possono essere ricondotti, ai fini Iva, ad una semplice sostituzione personale nello svolgimento di attività giuridica, ma rivestono lo stesso carattere di quelle rese o ricevute dal mandatario per conto del mandante*».

LOCAZIONE con PATTO RECIPROCO di FUTURA VENDITA

Forma contrattuale	Le parti stipulano un contratto di affitto dell'immobile, impegnandosi reciprocamente a concludere, al termine della locazione, un atto di cessione del medesimo bene locato
Ici (art. 3, D.Lgs. 504/1992)	Soggettività passiva del proprietario, e non dell'affittuario, titolare di un diritto personale, e non reale, di godimento, salvo il caso del locatario socio della cooperativa edilizia assegnante
Iva (art. 2, co. 2, n. 2), D.P.R. 633/1972)	<ul style="list-style-type: none"> ● Cessione di beni, imponibile ai fini Iva, al momento della stipulazione della locazione, e non a quello di effettiva cessione del bene: il tributo è applicato al corrispettivo attribuito all'alienazione; ● canoni di locazione esclusi dal campo di applicazione Iva; ● riaddebito delle spese accessorie soggetto alla medesima disciplina dell'operazione principale (R.M. 338/E/2008). <p>Tale regime opera nei confronti di tutti i contratti della medesima natura, compresi quelli in cui siano parti una cooperativa edilizia a proprietà indivisa ed i relativi soci (C.M. 28/E/2001)</p>
Imposta di registro (art. 20, D.P.R. 131/1986)	Rilevano esclusivamente la natura intrinseca e gli effetti giuridici del formale atto finale di vendita del bene, e non quello originario di locazione, anche in sede di determinazione della base imponibile del tributo
Reddito d'impresa (art. 109, co. 2, lett. a), D.P.R. 917/1986)	Ai fini dell'individuazione dell'esercizio di competenza, sia civilistica che fiscale, trova applicazione un principio analogo a quello previsto ai fini Iva, che attribuisce rilevanza alla data di stipulazione della locazione

IMPOSTA di REGISTRO: i principi formulati sotto il profilo **Iva non sono**, tuttavia, ritenuti **validi** ai fini dell'imposta di **registro**.

La giurisprudenza di legittimità attribuisce, infatti, **esclusiva rilevanza al momento del trasferimento della proprietà dell'immobile**, a nulla rilevando che le parti – sin dalla promessa di vendita – fossero **vincolate** agli **effetti traslativi** (Cass. 20.8.2007, n. 17709).

La fattispecie impositiva si realizza, pertanto, unicamente con l'**atto finale di assegnazione**, coerentemente con la previsione dell'art. 20, D.P.R. 26.4.1986, n. 131 [CFF 2020], secondo cui l'**imposta di registro** è applicata in **conformità alla natura intrinseca** ed agli **effetti giuridici** dell'atto.

La relativa **base imponibile** è costituita dal **valore del bene** riscontrato al momento dell'**atto di vendita**, e non a quello stabilito in occasione della costituzione del vincolo di locazione (Cass. 12.5.1990, n. 4099).

REDDITO d'IMPRESA: la disciplina di riferimento è dettata dall'art. 109, co. 2, lett. a), D.P.R. 917/1986 [CFF 5209], secondo cui, ai fini dell'individuazione

dell'**esercizio di competenza**, i **corrispettivi delle cessioni** di beni immobili si considerano **conseguiti**, e le **spese di acquisizione sostenu- te**, alla **data di stipulazione dell'atto** ovvero, se diversa, a quella in cui si verifica l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà o di altro diritto reale.

La disposizione stabilisce, inoltre, che non si tiene conto delle clausole di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti: in altri termini, viene attribuita esclusivamente **rilevanza**, analogamente al regime Iva, alla **data di stipulazione dell'atto di locazione**, in corrispondenza della quale il verificarsi dell'effetto traslativo, differito a mero scopo di garanzia, è voluto da entrambi i contraenti, già al momento della conclusione del negozio (R.M. 338/E/2008).

La **ratio** della norma del D.P.R. 917/1986 è, infatti, quella di scoraggiare possibili iniziative dei contribuenti, connotate da **profili di elusività**, dirette a differire – mediante la locazione immobiliare con patto reciproco di futura vendita per entrambe le parti, seguita dall'**eliminazione del bene dall'attivo patrimoniale** – la **rilevazione della plusvalenza** emergente dall'operazione al

momento del successivo trasferimento della proprietà, al **termine** del **contratto** di locazione.

La condotta in parola conseguirebbe, pertanto, l'effetto di postergare, indebitamente, il concorso alla formazione dell'imponibile del maggior valore realizzato in esito ad una cessione la cui efficacia, come anticipato, è differita per mere finalità di garanzia del venditore.

Sotto il profilo operativo, il locatore/futuro alienante è tenuto a rilevare, già nel **bilancio** dell'**esercizio** della **stipulazione** della **locazione** con **patto reciproco** di **futura vendita**, gli **effetti reddituali-patrimoniali** della cessione dell'immobile, e precisamente:

- il **ricavo**, qualora l'oggetto della cessione sia rappresentato da un **immobile-merce**, ovvero diverso dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa, con il conseguente storno del bene dall'attivo circolante, emergente in sede di valutazione delle rimanenze finali;

- l'eventuale **plusvalenza**, se si tratta di un **fabbricato strumentale** o «**patrimonio**», e la relativa eliminazione dalle immobilizzazioni materiali.

Analogamente, il locatario/prossimo acquirente deve provvedere a registrare l'operazione di acquisto nel medesimo esercizio, iscrivendo il bene nell'attivo patrimoniale e maturando, dunque, il diritto ad operare i relativi ammortamenti.

L'**affitto** in corso dovrà, invece, essere esposto tra i **conti d'ordine**, in calce allo Stato patrimoniale: i relativi **canoni pagati** dal locatario/futuro acquirente dovranno essere **iscritti** nel bilancio di quest'ultimo come **anticipi versati a fornitori**, a parziale storno del debito, per il futuro acquisto del bene, verso il locatore/prossimo cedente.

Quest'ultimo, analogamente, rileverà i **fitti ricevuti** come **acconti da clienti**, in conto anticipo del prezzo pattuito per la futura cessione.

LA SETTIMANA fiscale

Direttore Scientifico: Bruno Frizzera
Direttore Responsabile: Ennio Bulgarelli
Coordinatore Editoriale: Mauro Rampinelli

GRUPPO **24ORE**

Proprietario ed Editore: Il Sole 24 ORE
Presidente: Giancarlo Cerutti
Amministratore Delegato: Donatella Treu
Direttore Generale Area Professionale: Eraldo Minella
Sede legale e amministrativa:
Via Monte Rosa n. 91 20149 MILANO
Redazione: Donatella Anesi - Martina Brunelli - Ilaria Callegari - Elisa Chizzola - Roberta Coser - Silvano Marchi - Paolo Sardi
Sede: Galleria dei Legionari Trentini n. 5 38122 Trento - Telefono 0461.20731 Fax 0461.239268
Periodico settimanale registrato presso il Tribunale di Milano n. 460 del 01.08.1997
Riproduzione vietata S.E. o O.
Abbonamenti 2011: Annuo € 210,00, con Dvd-Rom € 275,00, copia € 8,00
www.shopping24.it Sezione periodici

Deducibile per professionisti e aziende

Eventuali fascicoli non pervenuti devono essere reclamati al Servizio Clienti Periodici non appena ricevuto il fascicolo successivo. Decorso tale termine l'Ufficio Abbonamenti provvede alla spedizione solo contro rimessa del prezzo di copertina.

Servizio Clienti Periodici: via Tiburtina Valeria, km 68,700 - 67061 Carsoli (AQ) -

Tel. 023022.5680 oppure 063022.5680 Fax 023022.5400 oppure 063022.5400

e-mail: servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com

Concessionaria esclusiva di pubblicità: Focus Media Advertising "FME Advertising Sas di Elena Anna Rossi & C."

Sede legale: P.zza A. de Gasperi n. 15 21040 Gerezano (VA)

Direzione e Uffici: Via Canova n. 19 20145 Milano tel. 02.3453.8183 - fax 02.3453.8184 - e-mail: info@focusmedia.it

Stampa: Rotolito Lombarda S.p.a. - Via Sondrio 3 - 20096 Seggiano di Pioltello (MI)

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941, n. 633.

Le riproduzioni effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate a seguito di specifica autorizzazione rilasciata da AIDRO, Corso di Porta Romana n. 108, Milano 20122, e-mail segreteria@aidro.org e sito web www.aidro.org

www.24orefrizzera.it

La Settimana fiscale è anche su Facebook



Rivista licenziata per la stampa l'8 luglio 2011