



STUDIO NOTARILE
GIANLUCA CESARE PLATANIA

Via dei Partigiani 5 - Bergamo
Tel. 035 235001 - Fax 035 235868

www.notaioplatania.it

email: gplatania@notariato.it

RENT TO BUY - TASSAZIONE

<i>Sintesi.....</i>	<i>2</i>
<i>Tabella dettagliata con impresa.....</i>	<i>5</i>
<i>Tabella dettagliata con privato.....</i>	<i>7</i>
<i>Tabella semplificata con impresa.....</i>	<i>8</i>
<i>Tabella semplificata con privato.....</i>	<i>9</i>

SINTESI

L'art. 23 del D.L. 12/09/2014, n. 133, convertito con L. 11/11/2014, n. 164, ha introdotto ufficialmente nel nostro ordinamento il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, cercando così di mettere ordine, attraverso un specifica disciplina, a quella prassi contrattuale sempre più diffusa e definita con il termine di **rent to buy**.

Si tratta di un contratto, diverso dalla locazione finanziaria, che permette di **posticipare gli effetti finali di una vendita**, ed in particolare l'impegno di pagare l'intero prezzo, **consentendo** però:

- all'aspirante acquirente di avere: a) l'**immediata disponibilità** dell'immobile verso il pagamento di canoni; b) il **diritto di acquistare** successivamente il bene imputando al prezzo finale di vendita parte dei canoni già versati;
- al venditore di **mettere a reddito l'invenduto** ed individuare da subito il potenziale acquirente.

Il legislatore, tuttavia, con il sopra citato art. 23, si è limitato alla regolamentazione dei soli aspetti civilistici, rimettendo all'Agenzia delle Entrate l'arduo compito di fissarne la relativa disciplina fiscale, assolto poi con la **Circolare n. 4/E del 19/02/2015**. L'Agenzia configura fiscalmente tale negozio come un'operazione complessa caratterizzata da **due distinti fasi temporali** (una sorta di "**doppio contratto**") oggetto di autonoma tassazione e precisamente:

1. **Fase iniziale di godimento** (quando viene cioè stipulato il vero e proprio *rent to buy*), in cui il **canone deve essere fiscalmente distinto** in:
 - quota canone corrisposta **per il godimento** del bene, da assimilare ad una normale locazione;
 - quota canone corrisposta **a titolo di anticipazione prezzo**, considerata come acconto prezzo di un preliminare di vendita;
2. **Fase finale in cui si procede al trasferimento** definitivo dell'immobile con la stipula della vendita (da assoggettare alle ordinarie regole in tema di trasferimenti immobiliari) e la cui tassazione non può non tener conto, al fine di evitare una duplicazione di imposte, dei canoni prezzo già versati e tassati.

Così la Circolare n. 4/2015 sulla natura doppia del **rent to buy**: *"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**".*

La Circolare si preoccupa altresì di disciplinare le conseguenze di un mancato trasferimento del bene a seguito di risoluzione per inadempimento oppure per mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore. E' bene ricordare infatti come nello schema tipico delineato dal legislatore il contratto deve prevedere il **diritto per il conduttore di acquistare l'immobile non anche l'obbligo**; nel caso in cui invece il patto di futura vendita fosse **vincolante per entrambe** le parti, l'Agenzia delle Entrate **assimila fiscalmente l'operazione** (come già espresso con il chiarimento del 13 febbraio 2014 ad un quesito posto dall'Ordine dei Dottori Commercialisti di Monza) ad una **definitiva cessione** di beni che in quanto tale andrebbe tassata per intero da subito come un normale trasferimento.

Un corretto inquadramento fiscale impone di tener conto, all'interno delle superiori finestre temporali tipiche del rent to buy, anche delle **ordinarie distinzioni** in tema di:

- **imposte dirette ed indirette;**
- **qualifica del concedente/proprietario: soggetto Iva** (ossia società ed enti commerciali nonché persone fisiche che operano nell'esercizio di impresa – commerciale o agricola – arti o professioni) oppure **soggetto privato**; tra i soggetti Iva, inoltre, andranno distinte, per la fase del trasferimento finale, quelle costruttrici/ristrutturatrici e se siano passati o meno 5 anni dalla fine della costruzione/ristrutturazione, salvo che nei casi consentiti si decida di optare per l'Iva;
- **natura dell'immobile:** fabbricato **abitativo** (tutte le categorie A ad eccezione della A/10) o **strumentale** (A/10, B, C, D ed E); peraltro si ricorda che la legge non prevede delle limitazioni oggettive all'utilizzo di tale contratto, potendo quindi esserne oggetto anche un terreno, agricolo o edificabile.

Quanto alle **imposte dirette** si ricorda in breve che:

- nel caso di soggetto **privato**: sulla quota percepita per il **godimento** del bene si applica la disciplina fiscale dei **redditi fondiari** (fatta salva l'opzione per la "cedolare secca"); quanto alla **plusvalenza** sul prezzo finale di vendita il **termine dei cinque anni** dall'acquisto va calcolato **con riguardo al trasferimento finale** (e non alla data di stipula del rent to buy che apre la fase del godimento);
- nel caso di soggetto **Iva**: sulla quota percepita per il **godimento** del bene valgono le **regole della locazione** (**nessun rilievo ai fini reddituali ha la quota in acconto prezzo** percepita durante la fase di godimento); quanto alla fase finale del **trasferimento** emergerà una **componente positiva** di reddito (se immobili merce concorrerà a formare il reddito il prezzo di cessione al lordo degli acconti; se immobili strumentali o di patrimonio ad assumere rilevanza sarà la differenza tra il prezzo di cessione, al lordo degli acconti, ed il costo fiscale dell'immobile).

Quanto alle **imposte indirette** si rinvia alle sottostanti tabelle riepilogative

TABELLA DETTAGLIATA CON IMPRESA

CONCEDENTE/PROPRIETARIO IVA	
1. STIPULA DEL RENT TO BUY - FASE INIZIALE DI GODIMENTO	
QUOTA CANONE PER IL GODIMENTO (da trattare come una normale locazione da soggetto Iva)	
FABBRICATO ABITATIVO	FABBRICATO STRUMENTALE (cat. A/10, B, C, D ed E)
<p>- GENERALITA' DEI CASI: Iva: esente¹ Registro: 2%²; Base imponibile registro: ammontare dei canoni pattuiti per l'intera durata del contratto (applicando poi una riduzione percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità, che con l'attuale tasso legale dello 0,2% è pari allo 0,1% moltiplicato per la durata degli anni); in alternativa (e come spesso avviene) si pagherà annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno; imposta minima € 67</p> <p>- SE IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE* CHE OPTI IN ATTO PER L'IVA (non rileva la data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione): Iva: 10%³; Base imponibile Iva: singoli canoni all'atto del pagamento⁴ Registro: fissa € 200⁵;</p>	<p>- GENERALITA' DEI CASI: Iva: esente¹ Registro: 1%⁶; Base imponibile registro: ammontare dei canoni pattuiti per l'intera durata del contratto (applicando poi una riduzione percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità, che con l'attuale tasso legale dello 0,2% è pari allo 0,1% moltiplicato per la durata degli anni); in alternativa (e come spesso avviene) si pagherà annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno; imposta minima € 67</p> <p>- CHIUNQUE OPTI IN ATTO PER L'IVA (qualunque venditore soggetto Iva può fare l'opzione non rilevando la qualifica di impresa costruttrice/ristrutturatrice): Iva: 22%⁷; Base imponibile Iva: singoli canoni all'atto del pagamento⁴ Registro: 1%⁸; Base imponibile registro: come sopra</p>
QUOTA CANONE ACCONTO PREZZO (da trattare come un preliminare di vendita da soggetto Iva con pagamento di acconti prezzo)	
<p>- IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE NEI 5 ANNI - OLTRE 5 ANNI CON OPZIONE IVA IN ATTO: Iva⁹: 4% prima casa^{**}; 10% seconda casa; 22% abitazione di lusso (A/1, A/8 e A/9); aliquote vigenti al momento del pagamento dell'acconto Registro: fissa € 200 (non computabile all'atto finale)¹⁰</p> <p>- IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE OLTRE 5 ANNI SENZA OPZIONE IVA IN ATTO; IMPRESA NON COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE: Iva¹¹: esente Registro: 3% Base imponibile registro: tutti gli acconti previsti, sia quelli versati alla stipula del <i>rent to buy</i> che quelli da versare successivamente; imposta computabile¹² all'atto finale^{***}</p>	<p>- IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE NEI 5 ANNI - OLTRE 5 ANNI CON OPZIONE IVA IN ATTO; IMPRESA NON COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE CON OPZIONE IVA IN ATTO: Iva¹³: 22%¹⁴ ^{***}; aliquota vigente al momento del pagamento dell'acconto Registro: fissa € 200 (non computabile all'atto finale)⁸</p> <p>- IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE OLTRE 5 ANNI SENZA OPZIONE IVA IN ATTO; IMPRESA NON COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE SENZA OPZIONE IVA IN ATTO: Iva¹¹: esente Registro: fissa € 200 (non computabile all'atto finale)⁸</p>
LE ALTRE IMPOSTE ALLA STIPULA DEL RENT TO BUY	
<p>Ipotecaria: € 200; Tassa ipotecaria: € 35; Bollo: € 155 ^{*****}</p>	
<p>N.B.: Vista la duplicità di tassazione del <i>rent to buy</i> (canoni di godimento distinti dai canoni acconti prezzo) nel caso in cui il proprietario decidesse di optare per l'Iva si ritiene preferibile una duplice opzione di imponibilità (una per i canoni di godimento e l'altra per i canoni prezzo). Si ritiene inoltre discutibile che se in sede di stipula del <i>rent to buy</i> vadano corrisposte due imposte fisse di registro (una per il godimento e l'altra per l'acconto); la Circolare però sembra andare in tale direzione.</p>	

¹ Art. 10, co. 1, n. 8, DPR 633/1972

² In deroga al principio di alternatività (art. 40, co. 1, Tur) tale quota canone è soggetta al **2%** (art. 5, co. 1, lett. b, Tur/Tar/I)

³ N. 127 *duodevices* Iva/Tab/A/III

⁴ Art. 6, co. 3, DPR 633/1972

⁵ In deroga al principio di alternatività (art. 40, co. 1, Tur)

⁶ In deroga al principio di alternatività (art. 40, co. 1, Tur) tale quota canone è soggetta al **1%** (art. 5, co. 1, lett. a-bis, Tur/Tar/I)

⁷ Art. 16, co. 1, DPR 633/1972

⁸ In deroga al principio di alternatività (art. 40, co. 1-bis, Tur)

⁹ Art. 10, co. 1, n. 8-bis DPR 633/1972

¹⁰ Art. 40, co. 1, Tur

¹¹ Art. 10, co. 1, n. 8-bis DPR 633/1972

¹² Art. 10, Tur/Tar/I

¹³ Art. 10, co. 1, n. 8-ter DPR 633/1972

¹⁴ Art. 16, co. 1, DPR 633/1972

2. STIPULA DELLA VENDITA - FASE FINALE DI TRASFERIMENTO

PREZZO DI CESSIONE

(da trattare come normale vendita da soggetto Iva che segue a preliminare con versamento di acconti)

FABBRICATO ABITATIVO

- **IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE* NEI 5 ANNI - OLTRE 5 ANNI CON OPZIONE IVA IN ATTO:**

Iva¹⁵: **4%** prima casa**, **10%** seconda casa; **22%** abitazione di lusso (A/1, A/8 e A/9)

Base imponibile Iva: prezzo di cessione decurtato degli acconti pagati fino alla vendita (non già delle somme versate per il mero godimento)

Registro: € 200¹⁶; Ipotecaria: € 200;¹⁷ Catastale: € 200¹⁸; Bollo: € 230; Tassa ipotecaria: € 35; Voltura: € 55

- **IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE OLTRE 5 ANNI SENZA OPZIONE IVA IN ATTO; IMPRESA NON COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE:**

Iva: **esente** (art. 10, co. 1, n. 8-bis DPR 633/1972)

Registro: **2%** prima casa e **9%** seconda casa (con il minimo di € 1.000); si **scomputa** il 3% pagato in sede di **acconto**¹⁹

Base imponibile registro: valore catastale (prezzo valore)

Ipotecaria: € 50; Catastale: € 50; Bollo, tassa ipotecaria e voltura: esenti

FABBRICATO STRUMENTALE (cat. A/10, B, C, D ed E)

- **IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE NEI 5 ANNI - OLTRE 5 ANNI CON OPZIONE IVA IN ATTO; IMPRESA NON COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE CON OPZIONE IVA IN ATTO:**

Iva²⁰ **: **22%*****

Base imponibile Iva: prezzo di cessione decurtato degli acconti pagati fino alla vendita (non già delle somme versate per il mero godimento);

Reverse charge: nel caso di Iva su opzione ed acquirente soggetto Iva

Registro: € 200¹⁴; Ipotecaria: 3%²¹; Catastale: 1%¹⁶; Bollo: € 230;

Tassa ipotecaria: € 35; Voltura: € 55

- **IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE OLTRE 5 ANNI SENZA OPZIONE IVA IN ATTO; IMPRESA NON COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE SENZA OPZIONE IVA IN ATTO:**

Iva¹⁸: **esente**

Registro¹⁴: € 200

Ipotecaria: 3%¹⁹

Catastale: 1%¹⁶

Bollo: € 230; Tassa ipotecaria: € 35; Voltura: € 55

MANCATO TRASFERIMENTO

Mancato esercizio del diritto di acquisto (art. 23, co. 1-bis)

Il proprietario che restituisce parte degli acconti prezzo ricevuti deve procedere all'emissione di una **nota di variazione** per l'ammontare complessivo dei canoni versati quali acconti prezzo, tanto per quelli trattenuti quanto per quelli restituiti (art. 26, co. 2, DPR 633/1972). Per gli **acconti trattenuti** vi è inoltre la sopravvenuta **modifica di natura** da acconto prezzo a corrispettivo per l'esercizio del diritto di acquisto in quanto tale da assoggettare ad Iva nell'aliquota ordinaria del 22% come prestazione di servizi (art. 3 DPR 633/1972).

Risoluzione per inadempimento (art. 23, co. 5)

- **Del proprietario**: deve restituire la parte dei canoni prezzo, maggiorata degli interessi legali. In tal caso procede all'emissione di una **nota di variazione** in favore del conduttore per gli importi restituiti (art. 26, co. 2, DPR 633/1972); - **Del conduttore**: il proprietario acquisisce interamente i canoni ricevuti a titolo di indennità (salvo diverso accordo). Anche in tal caso si procede a rettifica del regime impositivo fino a quel momento applicato a causa della **nuova natura degli acconti** trattenuti (che da anticipazione del corrispettivo si trasformano in **penalità** per inadempimento) con una **nota di variazione** (art. 26, co. 2, DPR 633/1972) e contestualmente annotati come importi **esclusi dal campo Iva** (art. 15, DPR 633/1972).

N.B.: la disciplina, civilistica e fiscale, della restituzione riguarda solo la quota canone corrisposta a titolo di anticipazione del prezzo; la **quota canone corrisposta per il godimento del bene resta invece definitivamente incamerata** dal concedente/proprietario e dall'erario la relativa imposta sopra prevista.

* Per **impresa ristrutturatrice** si intende quella che vi ha eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 3, co.1, lett. c), d) ed f) DPR 380/2001; ovviamente per impresa costruttrice/ristrutturatrice si intende ai fini fiscali non già semplicemente l'impresa che quale attività sociale abbia quella edile, ma che si tratti dell'impresa che ha eseguito tali lavori sul bene oggetto del contratto.

** La dichiarazione di voler beneficiare dell'agevolazione **prima casa**, seppur riferita al momento del definitivo trasferimento del bene può essere contenuta già nel contratto di godimento come disposto per il preliminare dal comma 2 della nota II-bis all'art. 1 Tur/Tar/I. La Circolare precisa come sia sempre possibile operare una **variazione** (in aumento o in diminuzione) dell'imposta, ai sensi dell'art. 26 DPR 633/1972, senza alcun limite temporale rispetto al momento di effettuazione dell'operazione, quando l'acquirente, successivamente alla fatturazione degli acconti con una certa aliquota (del 4% o 10%), all'atto della stipula del definitivo dichiara che si sono modificate le condizioni necessarie per accedere alle agevolazioni "prima casa"

*** L'aliquota è del 10% se fabbricato "Tupini" o se cessione successiva ad interventi di recupero;

¹⁵ Art. 10, co. 1, n. 8-bis DPR 633/1972

¹⁶ Art. 40, co. 1, Tur

¹⁷ Art. 1 Tuic/Tar

¹⁸ Art. 10, co. 1, Tuic

¹⁹ Art. 10 Tur/Tar

²⁰ Art. 10, co. 1, n. 8-ter DPR 633/1972

²¹ Art. 1-bis Tuic/Tar

**** Nel caso in cui sia prevista in contratto una **caparra confirmatoria** l'aliquota di registro applicabile sarà (sia per l'atto soggetto ad Iva che per quello esente) quella ordinaria dello 0,50%; imposta che si potrà scomputare al pari dell'acconto dall'imposta proporzionale di registro dovuta per la vendita definitiva.

***** Tali imposte (e la loro misura) è determinata dalla circostanza che tale contratto è trascritto nei RR.II.

TABELLA DETTAGLIATA CON PRIVATO

CONCEDENTE/PROPRIETARIO PRIVATO	
1. STIPULA DEL RENT TO BUY - FASE INIZIALE DI GODIMENTO	
QUALUNQUE TIPO DI FABBRICATO (ABITATIVO O STRUMENTALE)	
QUOTA CANONE PER IL GODIMENTO (da trattare come normale locazione da privato)	QUOTA CANONE ACCONTO PREZZO (da trattare come un preliminare di vendita da soggetto Iva con pagamento di acconti prezzo)
<p><u>Registro</u>: 2%²²; <u>Base imponibile registro</u>: ammontare dei canoni pattuiti per l'intera durata del contratto (applicando poi una riduzione percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità, che con l'attuale tasso legale dello 0,2% è pari allo 0,1% moltiplicato per la durata degli anni); in alternativa (e come spesso avviene) si pagherà annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno; imposta minima € 67. N.B.: se trattasi di fabbricato abitativo il concedente può optare per la "cedolare secca": regime facoltativo che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef, delle addizionali, delle imposte di registro e bollo (optando per la "cedolare secca" il <i>rent to buy</i> quanto all'imposta di registro la sconta sulla sola quota di canone di acconto prezzo). Si ricorda che tale scelta implica la rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone di locazione, inclusa la variazione accertata dall'Istat.</p>	<p><u>Registro</u>: 3%²³ N.B.: Tale versamento è scomputabile dall'imposta di registro finale²⁴. Per l'eventuale caparra confirmatoria l'aliquota è dello 0,50% anch'essa scomputabile.</p>
<p>L'AE precisa che qualora l'imposta proporzionale di registro applicata in relazione al canone di locazione, unitamente all'imposta proporzionale di registro sull'acconto prezzo risulti complessivamente inferiore all'importo di euro 200, deve essere corrisposta l'imposta di registro nella misura di euro 200.</p>	
LE ALTRE IMPOSTE ALLA STIPULA DEL RENT TO BUY	
<p><u>Ipotecaria</u>: € 200; <u>Tassa ipotecaria</u>: € 35; <u>Bollo</u>: € 155 *</p>	
2. STIPULA DELLA VENDITA - FASE FINALE DI TRASFERIMENTO	
PREZZO DI CESSIONE (da trattare come normale vendita da soggetto privato che segue a preliminare con versamento di acconti)	
<p><u>Registro</u>: 2% prima casa e 9% seconda casa (con il minimo di € 1.000); <u>Base imponibile</u>: valore catastale (prezzo valore) se immobile abitativo ed acquirente privato (altrimenti, se immobile strumentale e/o acquirente non persona fisica la base imponibile sarà il prezzo o il valore dichiarato dalle parti se superiore) N.B.: si scomputa il 3% pagato in sede di acconto e lo 0,50% versato per un'eventuale caparra confirmatoria²⁵ ** <u>Ipotecaria</u>: € 50; <u>Catastale</u>: € 50; <u>Bollo</u>, <u>tassa ipotecaria</u> e <u>voltura</u>: esenti</p>	
MANCATO TRASFERIMENTO	
Mancato esercizio del diritto di acquisto (art. 23, co. 1-bis)	Risoluzione per inadempimento (art. 23, co. 5)
<p>In entrambi i casi non viene restituita l'imposta di registro al 3% già versata per gli acconti prezzo (fermo restando la loro restituzione ai sensi degli accordi previsti dalla stipula del <i>rent to buy</i> come disposto dall'art. 23, co. 1-bis e 5) restando definitivamente acquisite all'erario come previsto per un normale preliminare non seguito dal definitivo di vendita (Circolare AE n. 37 del 10/06/1986). N.B.: la disciplina, civilistica e fiscale, della restituzione riguarda solo la quota canone corrisposta a titolo di anticipazione del prezzo; la quota canone corrisposta per il godimento del bene resta invece definitivamente incamerata dal concedente/proprietario e dall'erario la relativa imposta sopra prevista.</p>	

* Tali imposte (e la loro misura) è determinata dalla circostanza che tale contratto è trascritto nei RR.II.

²² Art. 5, co. 1, lett. b, Tur/Tar/I

²³ Artt. 9 e 10 Tur/Tar/I

²⁴ Art. 10 Tur/Tar/I

²⁵ Art. 10 Tur/Tar/I

** Nel caso in cui l'imposta proporzionale corrisposta per acconti e caparra superasse il registro dovuto per il definitivo di vendita, spetta il rimborso della maggiore imposta proporzionale versata (art. 77, Tur)

TABELLA SEMPLIFICATA CON IMPRESA

CONCEDENTE/PROPRIETARIO IVA	
1. STIPULA DEL RENT TO BUY - FASE INIZIALE DI GODIMENTO	
QUOTA CANONE PER IL GODIMENTO	
FABBRICATO ABITATIVO	FABBRICATO STRUMENTALE (cat. A/10, B, C, D ed E)
<p>- GENERALITA' DEI CASI: Iva: esente; <u>Registro</u>: 2% (su ammontare dei canoni pattuiti per l'intera durata del contratto oppure su ammontare del canone relativo a ciascun anno; imposta minima € 67);</p> <p>- SE IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE CHE OPTI IN ATTO PER L'IVA: Iva: 10% (sui singoli canoni all'atto del pagamento); <u>Registro</u>: fissa € 200</p>	<p>- GENERALITA' DEI CASI: Iva: esente; <u>Registro</u>: 1% (su ammontare dei canoni pattuiti per l'intera durata del contratto oppure su ammontare del canone relativo a ciascun anno; imposta minima € 67);</p> <p>- CHIUNQUE OPTI IN ATTO PER L'IVA (qualunque venditore soggetto Iva può fare l'opzione): Iva: 22% (sui singoli canoni all'atto del pagamento); <u>Registro</u>: 1% (calcolato come sopra).</p>
QUOTA CANONE ACCONTO PREZZO	
<p>- IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE NEI 5 ANNI - OLTRE 5 ANNI CON OPZIONE IVA IN ATTO: Iva: 4%; 10%; 22%; al pagamento dell'acconto; <u>Registro</u>: fissa € 200 (non scomputabile all'atto finale)</p> <p>- IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE OLTRE 5 ANNI SENZA OPZIONE IVA IN ATTO; IMPRESA NON COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE: Iva: esente; <u>Registro</u>: 3% (per tutti gli acconti previsti, sia quelli versati alla stipula del <i>rent to buy</i> che quelli da versare successivamente); imposta scomputabile</p>	<p>- IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE NEI 5 ANNI - OLTRE 5 ANNI CON OPZIONE IVA IN ATTO; IMPRESA NON COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE CON OPZIONE IVA IN ATTO: Iva: 22%; al pagamento dell'acconto; <u>Registro</u>: fissa € 200 (non scomputabile all'atto finale)</p> <p>- IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE OLTRE 5 ANNI SENZA OPZIONE IVA IN ATTO; IMPRESA NON COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE SENZA OPZIONE IVA IN ATTO: Iva: esente; <u>Registro</u>: fissa € 200 (non scomputabile)</p>
LE ALTRE IMPOSTE ALLA STIPULA DEL RENT TO BUY	
Ipotecaria: € 200; Tassa ipotecaria: € 35; Bollo: € 155	
2. STIPULA DELLA VENDITA - FASE FINALE DI TRASFERIMENTO	
PREZZO DI CESSIONE	
FABBRICATO ABITATIVO	FABBRICATO STRUMENTALE (cat. A/10, B, C, D ed E)
<p>- IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE* NEI 5 ANNI - OLTRE 5 ANNI CON OPZIONE IVA IN ATTO: Iva: 4%; 10%; 22%; sul prezzo di cessione decurtato degli acconti pagati fino alla vendita (non già delle somme versate per il mero godimento); <u>Registro</u>: € 200; <u>Ipotecaria</u>: € 200; <u>Catastale</u>: € 200; <u>Bollo</u>: € 230; <u>Tassa ipotecaria</u>: € 35; <u>Voltura</u>: € 55</p> <p>- IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE OLTRE 5 ANNI SENZA OPZIONE IVA IN ATTO; IMPRESA NON COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE: Iva: esente; <u>Registro</u>: 2%; 9% (minimo € 1.000) sul valore catastale; si scomputa il 3% pagato in sede di acconto; <u>Ipotecaria</u>: € 50; <u>Catastale</u>: € 50; <u>Bollo</u>, <u>tassa ipotecaria</u> e <u>voltura</u>: esenti</p>	<p>- IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE NEI 5 ANNI - OLTRE 5 ANNI CON OPZIONE IVA IN ATTO; IMPRESA NON COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE CON OPZIONE IVA IN ATTO: Iva: 22%; sul prezzo di cessione decurtato degli acconti pagati fino alla vendita (non già delle somme versate per il mero godimento); <u>Reverse charge</u>: nel caso di Iva su opzione ed acquirente soggetto Iva; <u>Registro</u>: € 200; <u>Ipotecaria</u>: 3%; <u>Catastale</u>: 1%; <u>Bollo</u>: € 230; <u>Tassa ipotecaria</u>: € 35; <u>Voltura</u>: € 55</p> <p>- IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE OLTRE 5 ANNI SENZA OPZIONE IVA IN ATTO; IMPRESA NON COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE SENZA OPZIONE IVA IN ATTO: Iva: esente; <u>Registro</u>: € 200; <u>Ipotecaria</u>: 3%; <u>Catastale</u>: 1%; <u>Bollo</u>: € 230; <u>Tassa ipotecaria</u>: € 35; <u>Voltura</u>: € 55</p>
MANCATO TRASFERIMENTO	
Mancato esercizio del diritto di acquisto	Risoluzione per inadempimento
Il proprietario che restituisce parte degli acconti prezzo ricevuti deve procedere all'emissione di una nota di variazione per l'ammontare complessivo dei canoni versati quali acconti prezzo, tanto per quelli trattenuti quanto per quelli restituiti. Per gli acconti trattenuti vi è inoltre la sopravvenuta modifica di	- Del proprietario: deve restituire la parte dei canoni prezzo, maggiorata degli interessi legali. In tal caso procede all'emissione di una nota di variazione in favore del conduttore per gli importi restituiti; - Del conduttore: il proprietario acquisisce interamente i canoni ricevuti a titolo di indennità

natura da acconto prezzo a corrispettivo per l'esercizio del diritto di acquisto in quanto tale da assoggettare ad Iva (al 22%)	(salvo diverso accordo). Anche in tal caso si procede a rettifica del regime impositivo fino a quel momento applicato a causa della nuova natura degli acconti trattenuti (quale penalità per inadempimento)
--	--

TABELLA SEMPLIFICATA CON PRIVATO

CONCEDENTE/PROPRIETARIO PRIVATO	
1. STIPULA DEL RENT TO BUY - FASE INIZIALE DI GODIMENTO	
QUALUNQUE TIPO DI FABBRICATO (ABITATIVO O STRUMENTALE)	
QUOTA CANONE PER IL GODIMENTO	QUOTA CANONE ACCONTO PREZZO
<u>Registro</u> : 2% (su ammontare dei canoni pattuiti per l'intera durata del contratto oppure su ammontare del canone relativo a ciascun anno; imposta minima € 67) N.B.: se trattasi di fabbricato abitativo il concedente può optare per la " cedolare secca ": regime facoltativo che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef, delle addizionali, delle imposte di registro e bollo (optando per la "cedolare secca" il <i>rent to buy</i> quanto all'imposta di registro la sconta sulla sola quota di canone di acconto prezzo). Si ricorda che tale scelta implica la rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone di locazione, inclusa la variazione accertata dall'Istat	<u>Registro</u> : 3% ; versamento scomputabile dall'imposta di registro finale. Per l'eventuale caparra confirmatoria l'aliquota è dello 0,50% anch'essa scomputabile
LE ALTRE IMPOSTE ALLA STIPULA DEL RENT TO BUY	
<u>Ipotecaria</u> : € 200; <u>Tassa ipotecaria</u> : € 35; <u>Bollo</u> : € 155	
2. STIPULA DELLA VENDITA - FASE FINALE DI TRASFERIMENTO	
PREZZO DI CESSIONE	
<u>Registro</u> : 2%; 9% (minimo € 1.000) sul valore catastale se abitativo ed acquirente privato (altrimenti, se strumentale e/o acquirente non persona fisica, sul prezzo o valore dichiarato se superiore); si scomputa il 3% pagato in sede di acconto e lo 0,50% versato per un'eventuale caparra confirmatoria; <u>Ipotecaria</u> : € 50; <u>Catastale</u> : € 50; <u>Bollo, tassa ipotecaria e voltura</u> : esenti	
MANCATO TRASFERIMENTO	
Mancato esercizio del diritto di acquisto	Risoluzione per inadempimento
In entrambi i casi non viene restituita l'imposta di registro al 3% già versata per gli acconti prezzo (fermo restando la loro restituzione ai sensi degli accordi previsti alla stipula del <i>rent to buy</i>) restando definitivamente acquisite all'erario come previsto per un normale preliminare non seguito dal definitivo di vendita	

Pubblicato il 18 gennaio 2016