Nota Agenzia Entrate su operazioni “rent to buy”

7 Marzo 2014

L’Agenzia delle Entrate, con una nota del 13 febbraio scorso in riposta ad una richiesta formulata dall’Ordine dei Commercialisti di Monza, ha chiarito che le operazioni di **“rent to buy”** che prevedono solo un’opzione al riscatto finale e non un obbligo per l’acquirente, non sono qualificabili come “locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti” e, pertanto, **non devono scontare il trattamento fiscale anticipato ai fini IVA e delle imposte dirette.**

La presa di posizione dell’Agenzia delle Entrate risolve le problematiche fiscali, che limitavano fortemente l’utilizzo di questo nuovo strumento contrattuale, alternativo alla compravendita di immobili abitativi.

Infatti la “locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti” comporta, ai fini delle imposte dirette, l’imputazione immediata a ricavi del prezzo di vendita e, ai fini IVA, la fatturazione e il versamento dell’imposta già al momento della conclusione del contratto.

La **nota dell’Agenzia delle Entrate, a diposizione su richiesta delle imprese interessate**, specifica dettagliatamente il trattamento fiscale della “locazione con opzione d’acquisto non vincolante per il locatario”, che è quello della locazione con tassazione, ai fini IVA e delle imposte sul reddito, limitatamente al canone percepito e, solo al momento dell’esercizio dell’opzione, quello tipico della compravendita (con corrispettivo al netto di quanto già versato in conto prezzo).