



COMUNICAZIONE N. 1 DEL 16.01.15

Cari Colleghi,

in merito alla problematica relativa al **contratto rent to buy** , è stato elaborato uno studio che alleghiamo alla presente comunicazione.

Restiamo in attesa di eventuali ulteriori riscontri da parte vostra e vi auguriamo una buona lettura.

Con la Stima di sempre

Il Direttivo A.I.P.

Il Presidente

Salvatore Giordano

Il Segretario

Angelo Fiore

	<p>ASSOCIAZIONE IMPEGNO E PASSIONE</p> <p>ASSOCIAZIONE SINDACALE DI COMMERCIALISTI</p> <p>(A.I.P.)</p> <p>C.F. : 95142960657 P.IVA: 05115830654</p>
--	--

Il contratto di rent to buy di Salvatore Giordano – dottore commercialista in Salerno

Premessa

Con il contratto di "rent to buy", due parti si accordano per trasferire il godimento di un bene immobile a fronte della corresponsione di canoni periodici, con il contestuale impegno di una o di entrambe le parti al trasferimento del diritto di proprietà in un momento successivo¹.

Tale contratto è lo strumento per reimmettere un pò di liquidità nel mercato immobiliare, in grave crisi per il perdurare della stagnazione economica.

Esso va preso seriamente in considerazione in quanto il **locatario/promissario acquirente**, con difficoltà a reperire la liquidità necessaria all'acquisto dell'immobile, può diluire il pagamento del prezzo attraverso canoni periodici che, almeno parzialmente, rappresentano acconti prezzo ed il **concedente/promissario venditore**, che magari ha difficoltà a vendere l'immobile, ottiene dei pagamenti a titolo di canoni di locazione, che possono costituire, per volontà delle parti, delle anticipazioni sul prezzo di vendita. Inoltre, il concedente tramite la locazione dell'immobile, può ridurre il carico fiscale derivante dalle imposte indirette sugli immobili come la TARI e la TASI, e comunque i costi connessi alla gestione dello stesso.

L'AIDC ha emesso una norma di comportamento a commento del trattamento fiscale del contratto di "rent to buy", recentemente disciplinato dal punto di vista civilistico dal cosiddetto "Decreto Sblocca Italia".

In effetti, con il D. L. 133/2014², vengono inserite alcune norme volte a dare respiro al sofferente mercato immobiliare italiano ossia la deduzione fiscale per le persone fisiche che acquistano un immobile nuovo o ristrutturato per destinarlo alla locazione; il contratto di "rent to buy" e gli accordi tra inquilino e proprietario volti esclusivamente a ridurre il canone del contratto di locazione saranno esenti da imposta di registro.

Nel presente lavoro, verrà trattato esclusivamente il contratto di Rent to buy da un punto di vista civilistico, tributario e contabile.

¹ Cfr. C. Benigni - L'AIDC interpreta il "rent to buy" Pratica Fiscale e Professionale, 41 / 2014, p. 31

² Cfr. C. Benigni - Deduzione per l'acquisto di immobili destinati alla locazione e "rent to buy" Pratica Fiscale e Professionale, 37 / 2014, p. 19

	<p>ASSOCIAZIONE IMPEGNO E PASSIONE</p> <p>ASSOCIAZIONE SINDACALE DI COMMERCIALISTI</p> <p>(A.I.P.)</p> <p>C.F. : 95142960657 P.IVA: 05115830654</p>
--	--

Norme civilistiche

Complice la crisi economica e la difficoltà di reperire finanziamenti, il contratto di "rent to buy" si è diffuso negli ultimi anni anche nel mercato italiano.

Come affermato in premessa, si tratta di un contratto con il quale un soggetto, molto spesso la stessa società di costruzione, concede in godimento un bene immobile al conduttore, il quale ha il diritto di acquistare lo stesso entro una data concordata tra le parti.

In caso di acquisto, i canoni già versati possono essere imputati, in tutto o in parte, al prezzo finale. Prima del D. L. 133/2014, non vi erano norme civilistiche che garantivano il conduttore sia in caso di vendita dell'immobile da parte del concedente/promissario venditore, sia in caso di fallimento di quest'ultimo. A questo proposito, però, il **Consiglio del Notariato** aveva formulato alcune proposte indirizzate al Governo proprio riguardanti l'introduzione di nuovi contratti come il rent to buy.

Tale contratto si applica anche ai **contratti di locazione con clausola di trasferimento di proprietà** vincolante per entrambe le parti e ai contratti di vendita con riserva di proprietà.

Le norme introdotte dal Decreto 133/2014 **regolano esclusivamente i profili civilistici** dell'operazione, senza disciplinare gli aspetti fiscali che, però sono stati affrontati sia dal Consiglio del Notariato nello Studio 490-2013/T che dall'AIDC.

Rinviando alla definizione di cui alla premessa del presente lavoro, si sottolinea come il **saldo del prezzo** convenuto per la vendita del bene è determinato alla stipula del contratto di "rent to buy" e può tenere conto, in tutto o in parte, dei canoni che saranno pagati per il godimento del bene.

Garanzie per il concedente

Il D. L. 133/2014 ha introdotto, tra l'altro, **misure a tutela del concedente**, prevedendo che in caso di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, lo stesso ha diritto alla restituzione dell'immobile, acquisendo interamente i canoni a titolo di indennità salva diversa pattuizione delle parti.

Viceversa, se non è stato previsto diversamente nel contratto, quando sia il concedente ad essere inadempiente, lo stesso deve restituire al conduttore la parte dei canoni imputata al corrispettivo di trasferimento, maggiorata degli interessi legali.

	<p>ASSOCIAZIONE IMPEGNO E PASSIONE</p> <p>ASSOCIAZIONE SINDACALE DI COMMERCIALISTI</p> <p>(A.I.P.)</p> <p>C.F. : 95142960657</p> <p>P.IVA: 05115830654</p>
--	--

Il **contratto** si ritiene **risolto** se il locatore **non paga un numero di canoni contrattualmente fissato** dalle parti, che non sia inferiore ad 1/20 del loro ammontare complessivo.

Garanzie per il conduttore

Il D. L. 133/2014 **estende ai contratti di "rent to buy" la facoltà di trascrivere il contratto nei registri immobiliari**, secondo le norme previste per il contratto preliminare. L'inquilino sarà dunque garantito in caso di vendita dell'immobile.

La **trascrizione ha validità per tutta la durata del contratto**³, superiore rispetto a quella ordinariamente prevista per i contratti preliminari che è pari a tre anni.

È concesso al conduttore un **privilegio speciale** sul bene immobile per la parte di canone imputata a prezzo, cosicché in caso di cessione forzata dell'immobile, i canoni già pagati saranno preliminarmente imputati alla restituzione degli stessi all'inquilino.

Un'altra garanzia è prevista in caso di **fallimento del proprietario**. Considerando che spesso sono le stesse imprese costruttrici che concedono i propri immobili attraverso il contratto di "rent to buy", e che, dunque, il fallimento non è un rischio remoto, la possibilità di continuare il contratto con il nuovo proprietario rappresenta una norma interessante e cautelativa.

Inoltre, nella gestione dell'immobile in vigenza del contratto di "rent to buy" si rendono applicabili le norme in tema di usufrutto previste dal codice civile. Pertanto, le manutenzioni ordinarie saranno a carico del conduttore, mentre le spese per lavori straordinari dovranno essere sostenute dal concedente.

Norme fiscali

Come già sottolineato, il Consiglio Nazionale del Notariato con lo Studio n. 490-2013/T ha affrontato le tematiche fiscali nelle operazioni di *rent to buy*, termine con il quale si intende un'operazione unitaria sotto il profilo economico attraverso la quale viene assicurata, a chi ha intenzione di acquistare un immobile, la possibilità di conseguire da subito il godimento dell'immobile individuato, con pagamento di un canone di locazione periodico e di rinviare a un momento successivo l'acquisto del diritto di proprietà sull'immobile e il pagamento del corrispettivo

³ fino ad un massimo di 10 anni

	ASSOCIAZIONE IMPEGNO E PASSIONE ASSOCIAZIONE SINDACALE DI COMMERCIALISTI (A.I.P.)
	C.F. : 95142960657 P.IVA: 05115830654

residuo, imputando, eventualmente, in tutto o in parte, al corrispettivo ancora dovuto i canoni pagati in precedenza.

Anche l'Associazione Italiana Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili affronta⁴ le tematiche fiscali connesse al contratto di "**rent to buy**". Infatti, a seguito delle modifiche introdotte dal Decreto **Sblocca Italia** (D.L. 133/2014), il contratto di "rent to buy" è stato legittimato nel nostro ordinamento dal punto di vista civilistico.

Il contratto di "rent to buy" esplica i propri effetti fiscali ai fini dell'IVA, dell'imposta di registro e delle ipotecarie e catastali:

- sin dalla stipula del contratto, se esso prevede l'obbligo vincolante per entrambe le parti del successivo trasferimento di proprietà;
- alla data dell'eventuale trasferimento, qualora il trasferimento di proprietà sia soggetto alla volontà di una delle parti e, dunque, non sia automatico.

Anche secondo l'AIDC, gli effetti fiscali del contratto di "rent to buy" si esplicano in **momenti differenti** a seconda che il contratto preveda la clausola di trasferimento della proprietà dell'immobile obbligatoria per entrambe le parti, ovvero per una sola delle parti.

Sotto il profilo dell'imposizione diretta si rammenta che l'art. 109, comma 2, lett. a) D.P.R. n. 917/1986 dispone, come vedremo nel prosieguo, che nel caso di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti i corrispettivi delle cessioni si considerano conseguiti e le spese di acquisizione dei beni si considerano sostenute all'atto della stipula del contratto⁵. Tuttavia, le operazioni di *rent to buy* non sempre prevedono l'inserimento di una clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti. Dunque, è fondamentale disciplinare nel contratto i tempi, le modalità e gli importi dei pagamenti e la volontà di trasferire la proprietà, che possono variare in base ai concreti interessi delle parti dell'accordo. Per tale motivo l'applicazione delle norme fiscali è legata alla concreta configurazione negoziale adottata dai contraenti⁶.

⁴ Cfr. Norma di Comportamento n. 191 del 2014

⁵ Non al momento del trasferimento immobiliare che può aversi anche diversi anni dopo la stipula del contratto di rent to buy

⁶ Cfr. A. Gulisano e G. Notarangelo - L'IMPATTO NEL REDDITO D'IMPRESA DEGLI IMMOBILI PATRIMONIALI - Bilancio e reddito d'impresa, 10 / 2014, p. 28

	ASSOCIAZIONE IMPEGNO E PASSIONE
	ASSOCIAZIONE SINDACALE DI COMMERCIALISTI
	(A.I.P.)
	C.F. : 95142960657 P.IVA: 05115830654

Ciò premesso si evidenzia come, in particolare laddove non sia previsto sin da subito il trasferimento di proprietà, potrebbe sorgere un problema di doppia imposizione qualora gli importi periodici siano qualificati e tassati come canoni e non siano successivamente considerati componenti a decurtazione del prezzo di cessione. Tale problema potrebbe configurarsi a prescindere dalla tipologia dell'immobile oggetto della negoziazione, in quanto per tutti gli immobili sia i canoni di locazione che il corrispettivo della cessione possono rappresentare componenti positive del reddito d'impresa.

Per gli immobili patrimonio si rileva un problema aggiuntivo, in considerazione del fatto che con riferimento ai canoni si osservano le particolari disposizioni dell'art. 90 del TUIR, mentre in caso di cessione si applicano le ordinarie regole di determinazione del reddito d'impresa *ex art.* 86 del T.U.I.R.

Come vedremo, ancorché non è stato disciplinato nulla dal punto di vista fiscale, la risoluzione sistematica può essere riscontrata nel corpo delle norme del TUIR, del TUR e del decreto IVA.

Contratto "rent to buy" con obbligo vincolante per entrambi le parti di trasferire l'immobile

L'intero ammontare pattuito (canoni di locazione e corrispettivo pattuito per la cessione) è fatturato dal locatore/promissario (se è un soggetto IVA) o è assoggettato ad imposta di registro (se non è un soggetto IVA) all'atto della stipula del contratto, e assoggettato a IRPEF o IRES.

Da un punto di vista civilistico, quando il contratto di "rent to buy" stabilisce sin dall'inizio il trasferimento della proprietà dell'immobile a una certa data futura, **senza necessità di un ulteriore accordo tra le parti**, la proprietà dell'immobile passa dal locatore al locatario al momento del pagamento finale del corrispettivo pattuito tra le parti alla stipula del contratto di "rent to buy", al netto dei canoni che saranno pagati. Si sottolinea che solitamente, nel caso di contratti di "rent to buy" che prevedono il trasferimento vincolante per entrambi le parti, i canoni di locazione sono sempre imputati al prezzo finale pattuito.

Secondo l'AIDC, in tali casi l'effetto fiscale si anticipa al momento della stipula del contratto di "rent to buy", e dunque sin dall'inizio della locazione e ciò in quanto, ai fini:

- **IVA**: sono considerate cessioni di beni anche le locazioni con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per le parti (art. 2, comma 2, n. 2 del D.P.R. n. 633/1972) e l'operazione – ai

	ASSOCIAZIONE IMPEGNO E PASSIONE ASSOCIAZIONE SINDACALE DI COMMERCIALISTI (A.I.P.)
	C.F. : 95142960657 P.IVA: 05115830654

sensi dell'art. 6 del DPR 633/72 - si considera effettuata nel momento della stipula del contratto se riguarda beni immobili;

- **imposta di registro**: non sono considerati sottoposti a condizione sospensiva le vendite con riserva di proprietà e gli atti sottoposti a condizione sospensiva che ne fanno dipendere gli effetti dalla mera volontà dell'acquirente o del venditore;⁷

- **IRES e IRPEF**: non si tiene conto delle clausole con riserva di proprietà e le locazioni con clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti sono assimilate alla vendita con riserva della proprietà⁸.

In presenza di un contratto di rent to buy, il verificarsi dell'effetto traslativo, differito a mero scopo di garanzia, è voluto da entrambi i contraenti già al momento della conclusione del negozio.

Pertanto, è alla data di stipulazione del contratto di vendita o locazione - e non al momento del successivo trasferimento formale della proprietà - che occorre fare riferimento per individuare il momento in cui, ai fini fiscali, rileva il trasferimento del bene, con la conseguente emersione, per il cedente, del ricavo oppure della componente straordinaria (plusvalenza o minusvalenza), a seconda della natura del bene⁹.

Esempio

Rinviando alle scritture contabili l'esempio in cui l'alienante sia un soggetto IVA, il Sig. Giordano (persona fisica) stipula il 31 marzo 2014 con il Sig. Alari un contratto di "rent to buy" avente ad oggetto un immobile residenziale di proprietà del Sig. Giordano che prevede:

- il pagamento di 36 canoni mensili dell'ammontare di €1.000;
- che allo scadere del quarto anno, le parti si obbligano rispettivamente a vendere e ad acquistare l'immobile per un corrispettivo pari ad €100.000;
- che i canoni versati nei primi tre anni verranno considerati come parte del prezzo;
- che il Sig. Alari benefici dell'agevolazione prima casa.

⁷ Cfr. art. 27, comma 3 del D.P.R. n. 131/1986

⁸ Cfr. art. 109, comma 2, lett. a, del T.U.I.R.

⁹ Cfr. risoluzione Agenzia delle Entrate 1.8.2008 n. 338 e 9.1.2009 n. 11

	<p>ASSOCIAZIONE IMPEGNO E PASSIONE</p> <p>ASSOCIAZIONE SINDACALE DI COMMERCIALISTI</p> <p>(A.I.P.)</p> <p>C.F. : 95142960657 P.IVA: 05115830654</p>
--	--

Nel 2014, il Sig. Giordano assoggetterà a IRPEF la plusvalenza derivante dalla cessione dell'immobile al prezzo di €100.000, se esso è stato acquisito successivamente al 31 marzo 2009¹⁰. Inoltre, le parti saranno solidalmente responsabili per l'applicazione dell'imposta di registro sulla cessione dell'immobile, in misura pari al 2% con un minimo di €1.000, avendo chiesto il Sig. Alari l'applicazione dell'agevolazione prima casa.

La base imponibile dell'imposta di registro sarà il valore catastale dell'immobile, secondo l'ordinario sistema del prezzo valore.

Sono dovute anche le imposte ipotecarie e catastali nella misura di €200 per ciascuna imposta. I canoni di locazione versati dal Sig. Alari al Sig. Giordano nei tre anni non saranno soggetti autonomamente ad imposta di registro. Negli anni della locazione, i canoni non saranno assoggettati ad Irpef né ad imposta di registro, in quanto parte del prezzo.

Qualora il Sig. Alari volesse rivendere il bene immobile (ovviamente dopo il 31 marzo 2017, cioè da quando diventa proprietario del bene), l'eventuale plusvalenza è tassabile solo se la cessione avviene prima del 31 marzo 2019.

Contratto "rent to buy" senza obbligo vincolante per entrambi le parti:

- nel caso in cui i canoni siano imputati a decurtazione del prezzo di cessione concordato tra le parti: i canoni vengono considerati ex post acconti prezzo, e, conseguentemente, all'atto del successivo trasferimento, sono assoggettati al medesimo trattamento fiscale (IVA e registro) del corrispettivo pattuito;

- nel caso in cui i canoni non siano imputati a decurtazione del prezzo di cessione concordato tra le parti: i canoni di locazione e il corrispettivo per la cessione manterranno il proprio ordinario regime fiscale.

Il trasferimento della proprietà potrebbe non essere automatico, ma potrebbe **dipendere dalla decisione di una delle parti**. In tali casi il prezzo di cessione può essere - ma non è necessario, come invece è nel caso di trasferimento automatico - già pattuito nel contratto iniziale di "rent to buy" e le parti possono accordarsi affinché le somme versate a titolo di locazione siano considerate, in tutto o in parte, come quota parte del corrispettivo finale dovuto in caso di cessione.

¹⁰ Cfr. art. 67 del DPR 917/86 (TUIR)

	ASSOCIAZIONE IMPEGNO E PASSIONE ASSOCIAZIONE SINDACALE DI COMMERCIALISTI (A.I.P.)
	C.F. : 95142960657 P.IVA: 05115830654

Quando il contratto di "rent to buy" non ha effetti obbligatori ai fini del successivo trasferimento della proprietà, gli effetti civilistici e gli effetti fiscali si realizzano solo al momento in cui viene esercitata l'opzione di vendita o di acquisto.

Esempio

Il Sig. Giordano (persona fisica) stipula il 31 marzo 2014 con il Sig. Alari un contratto di "rent to buy" avente ad oggetto un immobile residenziale di proprietà del Sig. Giordano che prevede:

- il pagamento di 36 canoni mensili dell'ammontare di €1.000;
- che allo scadere del quarto anno, le parti sceglieranno se vendere e acquistare l'immobile per un corrispettivo pari ad €100.000;
- che i canoni versati nei primi tre anni verranno eventualmente considerati come parte del prezzo.

Nel 2017, il Sig. Giordano assoggetterà a IRPEF la plusvalenza derivante dalla cessione dell'immobile al prezzo di €100.000, se esso è stato acquisito successivamente al 31 marzo 2012. La base imponibile dell'imposta di registro sarà il valore catastale dell'immobile, secondo l'ordinario sistema del prezzo valore.

I canoni di locazione versati dal Sig. Alari al Sig. Giordano nei tre anni saranno soggetti autonomamente ad imposta di registro. Negli anni della locazione, i canoni saranno assoggettati ad Irpef sulla scorta delle norme sul reddito fondiario.

Casi particolari

Società immobiliari di costruzione

Quando il locatore/promissario venditore è l'impresa costruttrice dell'immobile, o l'impresa che vi ha eseguito lavori di ristrutturazione, la cessione di immobili residenziali o strumentali è **obbligatoriamente soggetta ad IVA** quando la cessione avvenga entro i 5 anni dall'ultimazione dei lavori di ricostruzione o ristrutturazione (art. 10, n. 8bis e 8 ter del D.P.R. n. 633/1972).

Nel contratto di "rent to buy" con effetti vincolanti per entrambe le parti, al fine del computo dei 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori si deve considerare il momento di stipula del contratto e non il momento di trasferimento della proprietà del bene.

Esempio

La Società Lapenta Immobiliare costruisce un fabbricato ad uso abitativo con caratteristiche non di lusso.

	ASSOCIAZIONE IMPEGNO E PASSIONE ASSOCIAZIONE SINDACALE DI COMMERCIALISTI (A.I.P.)
	C.F. : 95142960657 P.IVA: 05115830654

La costruzione viene ultimata nel gennaio 2010. Non riuscendo a vendere gli immobili, la società decide di stipulare alcuni contratti di "rent to buy" con obbligo di vendita/acquisto dell'immobile vincolante per entrambe le parti trascorsi cinque anni dalla stipula.

I contratti, se stipulati nel 2014, saranno assoggettati ad IVA, con aliquota del 10% o del 4% se l'acquirente può richiedere i benefici prima casa, sull'intero ammontare dei canoni e del corrispettivo finale. Ciò, anche se il trasferimento della proprietà avviene formalmente solo dopo cinque anni dalla stipula.

Saranno inoltre dovute imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura di €200 per ciascuna imposta.

Se invece i contratti sono siglati successivamente al gennaio 2015, il corrispettivo complessivo¹¹ sarà soggetto ad IVA solo in caso di opzione da parte della società Lapenta.

Imposta di registro sui canoni di locazione

Quando i canoni di locazione (che – nel contratto di rent to buy non vincolante per entrambe le parti – ha già scontato l'imposta di registro), vengono nuovamente assoggettati ad imposta di registro come acconto prezzo, secondo il Consiglio Nazionale del Notariato, **l'imposta di registro già versata** sui canoni di locazione potrebbe essere **scomputata dall'imposta di registro** dovuta sul corrispettivo della cessione dell'immobile¹².

Invece l'AIDC non chiarisce il trattamento fiscale ai fini dell'imposta di registro dei canoni di locazione che non siano integralmente considerati acconto prezzo e imputati a scomputo del prezzo finale di cessione. In tal caso, per tale massima, non è chiaro se l'imposta di registro pagata sui canoni di locazione possa essere poi integralmente scomputata dall'imposta di registro dovuta sulla cessione dell'immobile, anche quando solo una parte di essi sia da riqualificare come acconto prezzo.

Il sottoscritto autore ritiene che dovrebbe essere **scomputabile dall'imposta di registro** dovuta **sulla successiva cessione del bene immobile** solo l'imposta di registro versata sui **canoni che effettivamente sono stati poi imputati a prezzo.**

Esempio

¹¹ Composto da canoni periodici e dal prezzo finale

¹² Ai sensi della nota all'art. 10 della Tariffa Parte Prima del DPR 131/1986

	ASSOCIAZIONE IMPEGNO E PASSIONE	
	ASSOCIAZIONE SINDACALE DI COMMERCIALISTI	
	(A.I.P.)	
	C.F. : 95142960657	P.IVA: 05115830654

Si consideri un contratto di "rent to buy" con opzione per il locatore di cedere il bene immobile abitativo dopo 4 anni di locazione ad un canone di €1.000 al mese, stipulato tra la società Penna (non costruttrice) e il Sig. Giordano.

Il corrispettivo per la cessione è pari ad € 200.000 e la metà dei canoni pagati si considerano imputati a prezzo.

Durante la locazione, i canoni sono esenti da IVA e soggetti a imposta di registro nella misura del 2%.

Al momento dell'opzione, il Sig. Giordano acquista l'immobile senza beneficio prima casa e dunque con applicazione dell'imposta di registro al 9% sul valore catastale dell'immobile = €200.000 * 9% = €18.000

Imposta di registro versata sui canoni di locazione = $48 * €1.000 * 2\% = €960$

Totale imposta di registro scomputabile: $€960 / 2 = €480$

Totale imposta di registro da versare all'atto del trasferimento = $€18.000 - €480 = €17.720$

Scritture contabili

A) In caso di **trasferimento obbligatorio**, le conseguenze contabili per il *locatore/promissario venditore* si avranno nell'esercizio di stipula del contratto di rent to buy e non in quello del trasferimento della proprietà.

Se il contratto è stipulato nel 2014, ed il trasferimento obbligatorio si avrà nel 2018, nel primo esercizio avremo la fatturazione dell'importo integrale (comprensivo dei canoni), applicando l'aliquota propria del bene o l'esenzione in caso di mancato esercizio dell'opzione (art. 10, comma 1, n. 8-bis e 8-ter del DPR/633/72).

Il giorno della stipula del contratto di rent to buy:

	28/2/2014	
Crediti v/conduuttore	100.000,00	
Immobili		100.000,00
Stipulato contratto di rent to buy con trasferimento obbligatorio ¹³		

¹³ Per comodità non si è tenuto conto del fondo ammortamento, dell'IVA e delle eventuali plus/minusvalenze

	ASSOCIAZIONE IMPEGNO E PASSIONE	
	ASSOCIAZIONE SINDACALE DI COMMERCIALISTI	
	(A.I.P.)	
	C.F. : 95142960657	P.IVA: 05115830654

Nei primi 4 esercizi si storerà il credito con l'incasso del canone di locazione. Al termine (anno 2018) avremo l'incasso del saldo e l'azzeramento del credito v/conduuttore.

B) In caso di **trasferimento facoltativo**, le conseguenze contabili per il *locatore/promissario venditore* si avranno nell'esercizio di trasferimento della proprietà.

B1) Se il contratto è stipulato nel 2014, ed il trasferimento facoltativo (con **canoni considerati acconto sul prezzo**) si avrà nel 2018, in quest'ultimo esercizio verrà emessa la fattura dell'importo residuo (corrispettivo pattuito al netto dei canoni). Nei quattro anni di locazione verranno emesse fatture per canoni di locazione.

Posto che in ciascun esercizio sono stati tassati i canoni di locazione quali ricavi per 48.000,00 € ed il prezzo complessivo convenuto è pari ad € 100.000,00 – al rogito notarile di trasferimento dell'immobile - avremo:

28/2/2018		
Crediti v/conduuttore	52.000,00	
Sopravvenienza passiva deducibile	48.000,00	
Immobili		100.000,00

Stipulato contratto di rent to buy con trasferimento facoltativo e canoni in conto prezzo

B2) Se il contratto è stipulato nel 2014, ed il trasferimento facoltativo (con **canoni di locazione**) si avrà nel 2018, in quest'ultimo esercizio verrà emessa la fattura dell'importo complessivo. Nei quattro anni di locazione verranno emesse fatture per canoni di locazione.

Posto che in ciascun esercizio sono stati tassati i canoni di locazione quali ricavi per 48.000,00 € ed il prezzo complessivo convenuto è pari ad € 100.000,00 avremo:

28/2/2018		
Crediti v/clienti	100.000,00	
Immobili		100.000,00

Stipulato contratto di rent to buy con trasferimento facoltativo senza canoni imputati in c/prezzo.

Con la Stima di sempre

Il Direttivo A.I.P.